



Raadsbrief

Datum

13 mei 2025

Onderwerp

Locatieontwikkeling Parkstraat

Versienummer

Portefeuillehouder

Anja Roelfs

Samenvatting

Aan de Parkstraat 1 staat het voormalig kantoorgebouw van de PTT/KPN al geruime tijd leeg. Inmiddels zijn de initiatiefnemers Parkveste Beheer B.V. en BPD voornemens om het oudste deel van de bebouwing te handhaven vanwege de cultuurhistorische waarde en het nieuwere deel te slopen. Het KPN-gebouw met de technische installatie en zendmast blijven staan. De Parkschool en het Marnixgebouw worden bij de locatieontwikkeling betrokken. Het schoolplein van de Parkschool wordt achter de school gesitueerd, zodat een deel van de woningen aan de Westerlaan kan worden gebouwd. De afgelopen jaren is gekeken hoe tot een haalbare businesscase gekomen kan worden. Een haalbare businesscase is mogelijk als afgeweken wordt van het woonbeleid en parkeren op maaiveld (op eigen terrein) wordt toegestaan. Na vaststelling van de startnotitie en ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst kan gestart worden met het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP).

Bijlagen

1. Startnotitie Parkstraat incl. bijlagen.
 - Bijlage 1: Structuurontwerp juni 2024
 - Bijlage 2: Opmerkingen dd. 15 juli op structuurontwerp juni 2024
 - Bijlage 3: Planning op hoofdlijnen
2. Samenwerkingsovereenkomst incl. bijlagen (**geheim**)
 - Bijlage 1: Tekening onderzoeksgebied
 - Bijlage 2: Startnotitie
 - Bijlage 3: Memo plankostenscan
 - Bijlage 4: Planning

Openbaarheid

- ☒ Openbaar met uitzondering van de Samenwerkingsovereenkomst incl. de bijlagen
- ☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De Startnotitie en samenwerkingsovereenkomst (geheim) voor de locatieontwikkeling aan de Parkstraat.



Datum

13 mei 2025

Inleiding

Aan de Parkstraat 1 staat het voormalig kantoorgebouw van de PTT/KPN al geruime tijd leeg. Inmiddels zijn de initiatiefnemers Parkveste Beheer B.V. en BPD voornemens om het oudste deel van de bebouwing te handhaven vanwege de cultuurhistorische waarde en het nieuwere deel te slopen. Het KPN-gebouw met de technische installatie en zendmast blijven staan. De Parkschool en het Marnixgebouw worden bij de locatieontwikkeling betrokken. Het schoolplein van de Parkschool wordt achter de school gesitueerd, zodat een deel van de woningen aan de Westerlaan kan worden gebouwd. De afgelopen jaren is gekeken hoe tot een haalbare businesscase gekomen kan worden. Een haalbare businesscase is mogelijk als afgeweken wordt van het woonbeleid en parkeren op maaiveld (op eigen terrein) wordt toegestaan. Na vaststelling van de startnotitie en ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst kan gestart worden met het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP).

Kader

- [Mobiliteitsvisie 2020-2030 'Mobiliteit brengt Zwolle verder'](#), vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2019
- [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.
- [Parkeerstrategie 2040](#), vastgesteld 18 december 2023.
- [Integraal Huisvestingsplan \(IHP\) Onderwijs, 2020](#) - raadsbesluit 29 juni 2020
- [Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Gemeente Zwolle](#), 2016
- Onderwijswetgeving, [Wet op het Primair Onderwijs \(WPO\)](#) en [Wet op het Voortgezet Onderwijs \(WVO\)](#)

Kernboodschap

Door deze ontwikkeling komt er een einde aan de jarenlange leegstand van de gebouwen en worden er circa 50 woningen toegevoegd waarvan gestreefd wordt naar 30% sociaal. De overige woningen zullen in het duurdere segment gebouwd worden. Daarmee wordt afgeweken van de betaalbaarheidsagenda. De exacte afspraken daarover worden in het ROP en de Anterieure Overeenkomst (AOK) vastgelegd. Een deel van het oorspronkelijke KPN-gebouw wordt getransformeerd. De Parkschool en het Marnixgebouw worden gerenoveerd en verduurzaamd. Na de verbouwing zal de Parkschool van beide gebouwen gebruik maken. Voor het jong Ceeleum wat nu nog in het Marnixgebouw zit wordt een nieuwe locatie gezocht. De planning van de renovatie van de scholen en de bouw van de woningen wordt op elkaar afgestemd, zodat dit gelijktijdig kan gebeuren. De scholen hebben tijdelijke huisvesting nodig in deze periode. De verbouwing van de Parkschool en het Marnixgebouw maken geen onderdeel uit van het private project maar in verband met tijdelijke huisvesting tijdens de bouw en het verplaatsen van het schoolplein is er wel een relatie met het project.



Datum

13 mei 2025

Toelichting

Met de sloop van een deel van de gebouwen komt er ruimte voor woningbouw. De gebouwen in het middengebied staan al jaren leeg en vormen een barrière tussen de bebouwing aan de Westerlaan en de Parkweg. Het oudste deel van het oorspronkelijke KPN-gebouw met architectonische – en cultuurhistorische waarde wordt getransformeerd naar woningbouw. In het vrijkomende middengebied is ruimte voor woningbouw. Ook in het te behouden deel van het KPN-gebouw worden woningen toegevoegd. Het plan zal bijdragen aan de woningbouwopgave van de gemeente Zwolle. De initiatiefnemers hebben begin 2024 laten weten met het programma uit de beleidsregel Wonen (2022) geen haalbare businesscase te realiseren is. Eerder was er een schets gemaakt met meer dan 100 woningen en een ondergrondse parkeergarage. Dat programma is ruimtelijk niet goed inpasbaar zowel in relatie tot de Parkschool en het Marnixgebouw met schoolplein (geluid), halen en brengen, als tot de omliggende bestaande bebouwing. Ook is een ondergrondse garage duur om te maken. Door het college is aangegeven dat onder voorwaarden afgeweken zou kunnen worden van de beleidsregel Wonen. Wel is minimaal 20% (en liever 30%) sociale huur een eis. Dit moet in lijn blijven met de raadsbrief van juni 2024 waar de voortgang van het Zwols Actieplan Wonen is toegelicht en de Parkstraat is benoemd als een project waar een interventie, onder meer op het programma, mogelijk is. Er moet onderscheid gemaakt worden tussen middenduur I en II en belangrijk is dat kwaliteit aan het gebied wordt toegevoegd. De locatie leent zich goed voor woningen in het duurdere segment. Parkeren moet conform de regeling Parkeernormen 2024 op eigen terrein plaatsvinden. Ten tijde van het opstellen van de startnotitie is onderzocht of parkeren in een gebouwde voorziening financieel haalbaar is. Geconcludeerd is dat parkeren in een gebouwde voorziening niet leidt tot een haalbare businesscase. Daarom is gekozen voor parkeren op maaiveld (op eigen terrein) en dus niet in de huidige openbare ruimte. Door het schoolplein van de Parkschool te verplaatsen wordt meer ruimte gecreëerd voor woningen maar ook voor groen. In de startnotitie is als voorwaarde meegegeven dat als er woningen worden toegevoegd ook kwaliteit moet worden toegevoegd aan de openbare ruimte. Waarom en hoe afgeweken wordt van de betaalbaarheidsagenda wordt in het ROP (en de AOK) vastgelegd en aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Belangrijke partij in het proces is Stichting Openbaar Onderwijs Zwolle en Regio (OOZ) en de directie van de Parkschool. Ze zijn meegenomen in het proces tot nu toe en zullen in het vervolgtraject ook betrokken worden.

Voor het overige heeft nog geen participatie plaatsgevonden met omwonenden. Eén van de acties die in de startnotitie is opgenomen is het opstellen van participatieplan door de initiatiefnemers.

De Hanza!- aanpak wordt gevolgd in dit proces.

De volgende stappen worden gezet:

1. Alle stakeholders worden geïnventariseerd;
2. Rol en belang van de stakeholders worden vastgesteld;
3. Bepalen welke invloed ze hebben en welke invloed ze krijgen in het proces;
4. Ontwikkelen communicatie- en participatieplan waarin aangegeven op welke wijze waarover, met wie, wanneer wordt geparticipeerd.

Kort na vaststellen van de startnotitie zal een bijeenkomst voor omwonenden worden georganiseerd door BPD/Schagen.

Datum 13 mei 2025

Communicatie

Eén van de eerste zaken die door initiatiefnemers opgepakt moeten worden is het opstellen van een communicatieplan. Er is een kort persbericht opgesteld waarin wordt aangekondigd dat de startnotitie is vastgesteld en gestart gaat worden met opstellen van een ROP met als voornemen het slopen van het oude KPN-gebouw en het realiseren van woningen in het gebied. Na collegebesluit is een bewonersbrief verstuurd waarin het voornemen wordt aangekondigd en tegelijkertijd een uitnodiging wordt gedaan voor een informatiebijeenkomst voor de buurt.

Financiën

De kosten voor de ambtelijke uren voor ontwikkeling van het gebied worden op basis van privaatrechtelijke overeenkomsten met de eigenaren in het gebied verhaald (kostenverhaal). Afspraken die zijn gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst passen binnen de kaders van de Startnotitie en het aangevraagde krediet Parkstraat. De plankosten zijn op basis van de Zwolse plankostenscan bepaald op 31 maart 2025 voor de periode tot en met vaststelling van het ROP (zie ook de geheime bijlage memo plankosten bij de SOK). Na het opstellen van het ROP wordt bepaald hoe de samenwerking en dus ook de financiële afspraken zullen zijn in de fase daarna.

Omdat dit een privaat initiatief is worden geen investeringen gevraagd van de gemeente Zwolle in de openbare ruimte. In verband met het verplaatsen van het schoolplein zal een grondruil plaats moeten vinden. De prijs wordt bepaald aan de hand van de complexwaarde. De kosten voor tijdelijke huisvesting en de verbouwing van de scholen komen voor rekening van Onderwijs en maken geen deel uit van het project.

Risico's

1. Er is geen haalbare businesscase te realiseren door initiatiefnemers
De kosten voor de locatieontwikkeling zijn hoger dan de opbrengsten waardoor discussie ontstaat over aantallen woningen, parkeeroplossingen, gewenste kwaliteitsniveau van gebouwen en openbare ruimte. Er moet scherp gestuurd worden en regelmatig moet het plan op (financiële) haalbaarheid getoetst.
2. Budget en Planning scholen (herhuisvesting, verbouwing en terug verhuizing) wordt niet of niet tijdig geregeld
Er wordt nu in de meerjarenbegroting rekening gehouden met een investering in (ver)nieuwbouw gebaseerd op het aantal leerlingen van de Parkschool, maar een raadsbesluit over beschikbaar stellen van het krediet is nog niet genomen. De normatieve ruimtebehoefte van de leerlingen van de Parkschool is kleiner dan de gebouwen van de Parkschool en Ceeleum gezamenlijk en we gaan geen half gebouw verbouwen, dus voor dat deel moet nog dekking komen. Dat kan wel vanuit onderwijs komen, bijvoorbeeld om het als overlooplocatie voor andere scholen in te kunnen zetten.
3. Verplaatsen Ceeleum niet op tijd geregeld
Het Ceeleum gebruikt nog steeds twee locaties: de hoofdlocatie aan De Zoom en de dislocatie aan de Westerlaan. Het leerlingaantal blijft echter wel dalen, dit is een besprekspunt voor het overleg met OZ.
4. Geluid
Geluid van het schoolplein op de nieuwe en bestaande woningen is te hoog. Er moeten maatregelen getroffen worden bijvoorbeeld aan de gevel om het geluidniveau binnen terug te dringen.
5. Weerstand uit de buurt tegen de bouw van de woningen



Datum 13 mei 2025

Er kan door toevoegen van woningen en daarmee parkeerplaatsen weerstand komen vanuit de buurt. De buurt moet goed meegenomen worden bij de plannen om weerstand te voorkomen.

Vervolg

In de volgende fase, de Ontwerpfase, wordt een Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) opgesteld. Het ROP is een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan dat antwoord geeft op de 'HOE' vraag. De gemeente zal vooral een faciliterende rol spelen als het gaat om het opstellen van het ROP. Onderwijs zal de belangen behartigen van de scholen. Het ROP zal Q4 2025 of Q1 2026 aan de raad worden voorgelegd ter besluitvorming.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar met uitzondering van de samenwerkingsovereenkomst incl. de bijlagen. Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 tweede lid onder b van de Wet open (de economische en financiële belangen van gemeente) alsmede artikel 5.1 lid 2 sub f (bescherming van andere dan in artikel 5.1 lid 1 onderdeel c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens) overheid is door het college van B&W geheimhouding opgelegd ten aanzien van: Samenwerkingsovereenkomst inclusief bijlagen.

Dit met als reden dat dit financiële afspraken zijn tussen gemeente en initiatiefnemers.

Deze geheimhouding is opgelegd tot het ROP wordt vastgesteld door de gemeenteraad doch uiterlijk 1-1-2027.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer