



## Raadsbrief

Datum 16 september 2026

**Onderwerp** Beantwoording van schriftelijk overleg-vragen van fracties VVD en CDA over Startnotitie Veemarkt 33-34

**Versienummer** 1.0

**Portefeuillehouder** Gerdien Rots

### Bijlagen

Startnotitie Veemarkt 33-34 vragen VVD

Startnotitie Veemarkt 33-34 vragen CDA

### Openbaarheid

☒ Openbaar

☐ Geheim

### Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van schriftelijk overleg-vragen van fracties VVD en CDA over de startnotitie van woningbouwontwikkeling Veemarkt 33-34.



Datum

16 september 2026

**Inleiding**

Voor de locatie Veemarkt 33-34 in Zwolle is een startnotitie met randvoorwaarden goedgekeurd en is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met ontwikkelaar Onis. Het plan voorziet in de bouw van circa 44 koopappartementen. Het te ontwikkelen programma valt volledig in de categorie betaalbaar (goedkoop + middelduur 1). De locatie grenst aan het gebied van de Nieuwe Veemarkt en sluit aan op de vastgestelde Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt. De fracties VVD en CDA hebben op 28 augustus 2026 schriftelijke vragen gesteld over de startnotitie van Veemarkt 33-34. In deze Raadsbrief worden de vragen van beide fracties beantwoord.

Fractie VVD**Vraag 1:**

Vanwege de doelstelling om volledig betaalbare koopwoningen te realiseren, worden duurzaamheidsambities afgewogen tegen de haalbaarheid en betaalbaarheid van het plan. Wat is de financiële haalbaarheid en welke afwegingen liggen ten grondslag aan deze startnotitie voor het project Veemarkt 33-34?

**Antwoord:**

De startnotitie gaat uit van het realiseren van 100% betaalbaar programma (goedkoop + middelduur 1) voor starters op de locatie Veemarkt 33-34. Er is in Zwolle erg veel vraag naar deze woningen. De haalbaarheid van dit soort betaalbaar programma hangt, in verband met de lagere opbrengst, samen met de efficiency van het gebouw. Dit vertaalt zich onder andere in een relatief groot bouwvolume. Kosten voor andere ambities of eisen liggen naar verhouding hoger. In de ROP fase wordt de financiële haalbaarheid van het plan verder onderzocht, onder andere in relatie tot duurzaamheid.

**Vraag 2:**

Wat betekent de opmerking dat in de ROP-fase alsnog wordt onderzocht hoe een referentie naar de cultuurhistorische waarden kan worden opgenomen, terwijl het behoud van het bestaande groen en realiseren van het beoogde betaalbare woningbouwprogramma zwaarder wegen dan deze cultuurhistorische waarden en dat daarin al een afweging is gemaakt?

**Antwoord:**

De reeds gemaakte afwegingen tussen cultuurhistorie en haalbaarheid gingen over mogelijk behoud van het oorspronkelijk pand of het herbouwen daarvan in een vergelijkbare bouwhoogte, kapvorm en in de historische rooilijn. Om de businesscase sluitend te krijgen is ruimte geboden om een grotere hoeveelheid betaalbare woningen te realiseren. Dit was mogelijk door aanpassing van de bouwhoogte en de kapvorm. Daarnaast is het gebouw naar voren geplaatst (ook om de bestaande bomen te kunnen behouden). Hierbij heeft het College het programma en de financiële haalbaarheid laten prevaleren boven het behoud van de cultuurhistorische waarden. Op andere vlakken wordt in de ROP fase nog onderzocht hoe cultuurhistorische referenties gemaakt kunnen worden. Dit zou bijvoorbeeld kunnen zijn door aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen en kleuren en verwijzingen naar het oorspronkelijke architectuurbeeld.



Datum

16 september 2026

**Vraag 3:**

Wat betekent de ambitie voor het maximaal gebruik van biobased bouwen, het minimum massapercentage biobased van 20% en de toepassing CO2-grenswaarden volgens de Paris proof bouwwerken voor de haalbaarheid van deze ontwikkeling en ambitie om betaalbare woningen te realiseren?

**Antwoord:**

Op de Nieuwe Veemarkt is biobased bouwen een belangrijk uitgangspunt, vanuit een gedachte dat dit de impact op klimaat beperkt en gezonde woningen oplevert. Het betaalbare programma is leidend in dit project. Vanuit een de gedachte een haalbaar plan te maken, zal in de ROP fase gekeken worden in hoeverre ambities op het gebied van biobased bouwen gerealiseerd kunnen worden.

**Vraag 4:**

Kan het college voor deze startnotitie aangeven welke keuzes zijn gemaakt om ambities hoog en laag te prioriteren?

**Antwoord:**

Er is besloten om het realiseren van betaalbare koopwoningen voor starters de hoogste prioriteit te geven. Dit is besloten omdat er een grote behoefte is aan deze woningen in Zwolle. Indien de cultuurhistorische ambities hoger geprioriteerd waren, was de financiële haalbaarheid van dit project onvoldoende en kon het betaalbare programma niet gerealiseerd worden.

Fractie CDA**Vraag 1:**

Wat gebeurt er als de ontwikkeling van de KWP niet definitief wordt en dit de motivatie van Onis verzwakt? Wie betaalt dan de gemaakte kosten en waarom wachten we dit niet af? Wat gaat er dan gebeuren met de plannen?

**Antwoord:**

Op dit moment is er geen reden om aan te nemen dat de ontwikkeling van KWP niet doorgaat. Ook met hen zijn we in gesprek over de startnotitie en een samenwerkingsovereenkomst. De ontwikkelaars trekken samen op in het ROP en zetten samen de benodigde onderzoeken uit, maar de twee ontwikkelingen zijn zelfstandig te realiseren. Dit om de snelheid van de realisatie niet afhankelijk te maken van de traagste ontwikkeling.

In de samenwerkingsovereenkomst met Onis is opgenomen dat de initiatiefnemer verplicht is om hun deel van de plankosten te voldoen. In de nog te sluiten samenwerkingsovereenkomst met KWP, zal staan dat zij de andere 50% betalen. Bij het berekenen van de hoogte van de plankosten is één van de uitgangspunten dat de twee ontwikkelingen samenhang hebben in ontwikkeling en in het tijdspad. De berekende bijdrage in de SOK is een voorschot. Bij het sluiten van een anterieure overeenkomst wordt op basis van de dan bekende uitgangspunten het definitieve bedrag aan te verhalen kosten berekend. Als de uitgangspunten bij de SOK niet juist zijn gebleken, zal dat op dat moment worden gecorrigeerd.



Datum

16 september 2026

Net zoals bij elke ontwikkeling, worden de kosten die we voor de ontwikkeling van KWP maken, verhaald in de SOK en daarna de AOK. Als er geen SOK wordt gesloten, worden er op KWP geen kosten verhaald. Als er wel een SOK wordt gesloten, leidt dit tot een betaling door KWP.

**Vraag 2:**

Op pagina 10 wordt er gesproken dat een goede afstemming met omwonenden essentieel is. Later in het participatieverslag wordt gesproken over dat er een nieuw ontwerp komt (getrapte opbouw) en dat deze op een volgende participatieavond wordt voorgelegd. Dit wordt in de ROP fase uitgewerkt. Welke vorm van participatie wordt er dan bedoelt? Kan er al een toezegging worden gedaan mbt de hoogte van de bouw en wat de buurt daarvan vindt?

**Antwoord:**

De in de startnotitie genoemde bouwhoogte is uitgangspunt voor het plan. Hierover kan in het ROP niet verder geparticipeerd worden, omdat het plan anders niet haalbaar is met dit type (betaalbaar) programma. Met de buurt is gesproken of de opbouw van het pand naar de achterzijde wat meer getrapt kan worden, om zo het blok minder massaal te laten ogen vanaf de bestaande woningen. In de ROP fase zal dit worden onderzocht, maar wordt ook gekeken naar andere mogelijkheden om met de vormgeving en de architectuur (beter) aan te sluiten bij de omgeving. De ROP fase is de fase waarin echt een plan wordt gemaakt. Het is nog niet duidelijk op welke manier de participatie hierover plaatsvindt, dit wordt georganiseerd door de initiatiefnemer. Maar dát er participatie moet plaatsvinden, is vastgelegd in de startnotitie.

**Vraag 3:**

Parkeergelegenheid is een zorg, zolang de hubs niet gerealiseerd zijn is een tijdelijke oplossing noodzakelijk, wie gaat dit betalen en waar gaan ze dit opvangen? Vooral met oog op mindervaliden parkeerplekken?

**Antwoord:**

Nadat de omgevingsvergunning is afgegeven en de bijdrage betaald, is de gemeente verantwoordelijk voor het faciliteren van het parkeren conform de uitgangspunten in de vastgestelde AOS. Dat geldt ook voor het tijdelijk parkeren. Daarbij hebben we specifiek aandacht voor het mindervalide parkeren, zowel in de tijdelijke als de definitieve situatie. Vanwege de loopafstanden tot een mindervalidenparkeerplaats (maximaal 100m) is één van de mogelijkheden dat dit gerealiseerd wordt op eigen terrein of in de openbare ruimte. De definitieve conclusies en voor zover aanwezig worden in de volgende fase besproken en moeten worden vastgelegd in het ROP.

**Vraag 4:**

Er is een archeologisch onderzoek noodzakelijk, wie gaat deze kosten betalen en wat gebeurt er als er iets gevonden wordt? En wie is verantwoordelijk voor deze eventuele vertraging? Is er al gekeken om deze eventuele vertraging te gebruiken om het KWP af te wachten en de plannen voor de mobiliteitshub?

**Antwoord:**

De ontwikkelaar Onis betaalt de kosten voor het archeologisch onderzoek in de ROP fase. Hierbij hoort ook het risico dat er tijdens dit onderzoek archeologische vondsten worden gedaan. Er is reeds archeologisch bureauonderzoek gedaan. Hieruit is gekomen dat het graven van proefsleuven



Datum

16 september 2026

noodzakelijk is. Het archeologisch onderzoek zal na de sloop van het gebouw uitgevoerd worden. Op basis van de actuele planning vindt dit in 2027 plaats. Naar verwachting zullen de plannen van KWP en de mobihub langer op zich laten wachten dan een eventuele vertraging door archeologisch onderzoek op Veemarkt 33-34 zou duren. De SOK van KWP wordt in het najaar van 2026 verwacht. Dit biedt wel kansen om beide plannen in de uitwerking ruimtelijk op elkaar af te stemmen. De mobiliteitshubs worden vanaf 2028 gefaseerd gerealiseerd. Start bouw van Onis is gepland in 2028 en is naar verwachting gereed in 2029.

**Vraag 5:**

De bezonning is een aandachtspunt, hoe wordt hier rekening mee gehouden aangezien er toch hoger wordt gebouwd dan de basishoogte?

**Antwoord:**

In de fase van de startnotitie zijn bezonningsstudies gedaan. Hieruit blijkt dat vooral in de winter, het vroege voorjaar en het late najaar minder zon zal komen op de achtergelegen speelplek en de daaraan grenzende achtertuinen. Vanaf ca 5 oktober tot ca 28 februari valt de schaduw van het nieuwe volume in de achtertuinen die aan het speelveld grenzen. Vanaf 15 oktober tot 15 februari valt de schaduw ook op de achtergevels van de woningen.

In de overige maanden is dit niet het geval. De bezonning van de aan de speelplaats grenzende achtertuinen verslechtert tussen 21 maart en 21 september niet. In de uitwerking in het ROP vraagt dit onderwerp nog een nadere studie, omdat dan ook preciezer gekeken wordt naar de massaopbouw en geleiding.

**Openbaarheid**

Deze raadsbrief en alle bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer