voorstel

Zwolle

Raadsbrief beantwoording vragen schriftelijk overleg VVD Van der Capellen

Datum	26 juni 2026
Onderwerp	Beantwoording vragen schriftelijk overleg van VVD over Van der Capellen Lassuslaan
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Anja Roelfs

Bijlagen
N.v.t.

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
De beantwoording van de schriftelijke vragen van de VVD fractie over Van der Capellen Lassuslaan.

Datum 26 juni 2026

Inleiding

De fractie van de VVD heeft op 25 juni 2026 schriftelijke vragen gesteld over de raadsbrief over het collegebesluit over het oude schoolgebouw van Van der Capellen aan de Lassuslaan.
In deze raadsbrief de antwoorden op deze vragen.

Kernboodschap

Vraag 1: In de brief wordt geschreven over de cultuurhistorische waarde van het hoofdgebouw. Waaruit blijkt deze cultuurhistorische waarde en hoe staat deze in verhouding tot het voornemen om alleen het casco (fundering, vloeren, dak en palen) te behouden?

Antwoord: De dubbelbestemming waarde cultuurhistorie I in het omgevingsplan Holtenbroek is bij raadsbesluit op 28 september 2020 vastgesteld (link), en nu opgenomen in het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan. Voorafgaand aan het aanwijzigingsbesluit is een cultuurhistorische waardestelling gedaan (blz. 50) (link)
De waardestelling is expliciet over het hoofgebouw, en noemt ook de portierswoning. Aanvullende beschouwing door gemeentelijke deskundigen en door leden van de monumentencommissie heeft opgeleverd dat cultuurhistorische waarde vooral bepaald wordt door de vanaf de openbare weg zichtbare zijden van het hoofdgebouw.

De cultuurhistorische waarde betekent niet dat de gevels exact moeten worden behouden (het is geen monument). Wel is de stedenbouwkundige structuur van belang. In overleg met de monumentencommissie is al een voorzet gedaan voor de beeldkwalteitseisen van de nieuwe gevels. Deze zullen in de volgende fase bij het opstellen van het programma van eisen worden meegenomen en integraal worden gewogen.

Vraag 2: In de brief wordt verwezen naar gesprekken met bewoners die aangeven dat er draagvlak is voor behoud van dit hoofdgebouw. Op welke manieren is deze informatie opgehaald bij bewoners en hoe staat deze in verhouding tot het voornemen om alleen het casco te behouden? Is er ook draagvlak onder deze bewoners voor specifiek deze voorgenomen variant?

Antwoord: Met de bewoners is in eerdere fasen gesproken tijdens informatiebijeenkomsten. Daar is gebleken dat er draagvlak is voor het behoud van het hoofdgebouw en de hoofdfunctie wonen. Het afgelopen jaar is via een bewonersbrief het onderzoek naar het behoud van het casco aangekondigd. Die boodschap is dit jaar in de wijkkrant herhaald. Na het collegebesluit is opnieuw een brief in de omgeving bezorgd met het besluit van het college. Deze brieven hebben geen reacties opgeleverd.

Vraag 3: Hoe verklaart het college de tegenstelling die in de brief kan worden gelezen als wordt gesteld dat een ambitie is om circulair te bouwen, maar de circulaire opbrengst als ‘beperkt’ wordt ingeschat door het vele asbest en wijze van montage onder kopje Duurzaamheid?

Antwoord: Behoud van het gebouw is het meest circulair. Dit is echter niet haalbaar door de grote hoeveelheden asbest in het gebouw en de wijze waarop dit is toegepast. Bijvoorbeeld de grote ramen aan de buitenzijde zijn met asbesthoudende stopverf vastgezet. Uit de marktconsultatie blijkt dat daardoor deze ruiten niet als geheel kunnen worden verwijderd. Dit asbest zal selectief moeten worden verwijderd. De ruiten en metalen kozijnen kunnen dan als grondstof voor nieuw glas worden

hergebruikt. Voor veel materialen, zoals binnenwanden en deuren is circulaire sloop en hergebruik wel mogelijk.
Behoud van de betonnen constructie levert wel een belangrijke bijdrage aan de circulariteit op. Hergebruik van de bestaande betonnen constructie kan, afhankelijk van de benodigde ingrepen, circa 60% CO2-reductie opleveren ten opzicht van nieuw beton. Daarnaast wordt het gebruik van nieuwe grondstoffen beperkt.

Vraag 4: In de verkenning door RHDHV zijn twee varianten beschreven die duidelijk meer woningen opleveren en door de hogere grondwaarde ook een positief resultaat voor de gemeente opleveren. In het ambitieweb staat wonen bijna bovenaan, maar wordt nu duidelijk de afweging gemaakt om voor de circulaire, negatieve variant te gaan. Ook is duidelijk uit de marktconsultatie dat te veel extra eisen de haalbaarheid en belangstelling uit de markt kunnen beperken. Kortom, waarom is deze afweging zo gemaakt?
Antwoord: In de gemaakte afweging zijn wonen en circulariteit de belangrijkste ambities. Die ambitie voor circulariteit past in de Visie Zwolle Circulair die op 25 maart 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. De ambitie voor wonen komt ook voort uit het door de raad vastgestelde Toekomsperspectief Holtenbroek.
De variant met sloop/nieuwbouw sluit niet goed aan bij de circulaire ambitie, omdat de nadruk ligt op het toepassen van nieuwe materialen in plaats van het behouden van bestaande materiaalwaardea. De marktconsultatie heeft opgeleverd dat de circulaire variant met behoud van het casco als kansrijk wordt gezien door de partijen. Daarbij hebben de markpartijen aangegeven dat zij alleen circulaire kansen kunnen verzilveren als er niet te veel technische eisen worden opgenomen, omdat dit de circulaire oplossingsruimte beperkt. Hierdoor is het belangrijk een contract- en samenwerkingsvorm te kiezen die deze oplossingsruime open houdt. Daarom is gekozen voor partnerselectie en is in het ambitieweb bewust focus aangebracht op de ambities wonen en circulariteit. Andere ambities zijn daarbij lager geprioriteerd.

Vraag 5: In de ‘Memo over marktconsultatie 2025’ is een samenvattende matrix op aspecten Toekomstbestendig bouwen over de scenario’s gelegd. Deze bevat scores, maar er wordt geen optelling gedaan, omdat er geen weegfactoren aan gehangen zijn. Waarom is dit niet gebeurd en waarom wordt dan alsnog de voorkeur gegeven aan de ‘hergebruik’ varianten, terwijl dit dus niet uit de matrix blijkt?
Antwoord: De marktconsultatie is geen uitputtend onderzoek naar de meest geschikte methode voor de ontwikkeling. Wel zijn de marktpartijen geraadpleegd om kennis te vergaren en aandachtpunten op te halen voor het vervolg. De matrix is een visuele samenvatting van de opbrengsten, maar geen gewogen advies.

Vraag 6: De brief stelt dat geen onomkeerbare besluiten worden genomen, maar uit de jaarstukken blijkt dat al 60.000 euro is geïnvesteerd in een onderzoek naar de fundering, die duidelijk uitgaat van het scenario van hergebruik casco. Is het aannemelijk dat deze onderzoekskosten uit de opbrengst van de aanbesteding worden gedekt, terwijl ook duidelijk wordt gesteld dat er een tekort van 1.5 miljoen wordt verwacht?
Antwoord: Het onderzoek naar het hergebruik van het casco is noodzakelijk om zeker te weten dat het casco voldoende sterk is om de nieuwe functie te kunnen dragen. Als dat niet het geval is, is deze variant niet haalbaar. Het onderzoek is uitgevoerd in twee fasen. Eerst een dossieronderzoek en een

visueel onderzoek naar de fysieke staat van het beton. Daarna een meer diepgaander onderzoek waarbij ook monsters zijn genomen. Beide onderzoeken zijn positief afgesloten. Overigens zijn de kosten voor deze onderzoeken naar het casco veel minder dan € 60.000. Van dit bedrag zijn ook andere onderzoeken gedaan, bijvoorbeeld naar ecologie. Ook staat nog een asbestonderzoek op het programma. Dat asbestonderzoek is nodig zodat we tijdens de werkzaamheden niet voor verrassingen komen te staan. Het onderzoek is in alle varianten noodzakelijk.

Openbaarheid
Deze raadsbrief en alle bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer