voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 10 juni 2026

Onderwerp	Startnotitie Veemarkt 33-34
Versienummer	2
Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting
Voor de locatie Veemarkt 33-34 in Zwolle is een startnotitie opgesteld en wordt 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 eerder vastgestelde Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt. Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan de vernieuwing van de wijk Kamperpoort, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en een betaalbaar woonprogramma.

Bijlagen
Startnotitie en randvoorwaarden Veemarkt 33-34, 21 mei 2026

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De Startnotitie en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Veemarkt 33-34.

Datum 10 juni 2026

Inleiding
Op 6 november 2023 heeft de gemeenteraad het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) voor de Nieuwe Veemarkt vastgesteld als uitwerking van de eerder vastgestelde gebiedsvisie. Het plangebied Veemarkt 33-34 (Onis) ligt direct grenzend aan het vastgestelde exploitatiegebied van de Nieuwe Veemarkt. Deze locatie valt formeel buiten het ROP-gebied. De locatie maakt ruimtelijk en functioneel deel uit van de Veemarktwand, die de overgang vormt tussen de bestaande wijk Kamperpoort en de gebiedsontwikkeling van de Nieuwe Veemarkt. De locatie is opgenomen in de Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt. De daar vastgestelde gebiedswaarden vormen de basis voor deze startnotitie.

De locatie Veemarkt 33-34 is in eigendom van ontwikkelaar Onis, die voornemens is om op deze locatie circa 44 koopwoningen te realiseren in de betaalbare categorieën (goedkoop en middelduur 1).
Ter voorbereiding op de verdere planvorming is volgens de routekaart ‘Zwolse methode van locatieontwikkeling’ door de gemeente, in overleg met de ontwikkelaar, een Startnotitie opgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling vastgelegd. Gelijktijdig met de vaststelling van de Startnotitie en Randvoorwaarden is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten met Onis. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de samenwerking, kostenverdeling en de vervolgstappen richting het ROP. De SOK is vertrouwelijk vastgesteld door het college.

Als volgende stap wordt voor deze locatie een ROP uitgewerkt, dat zoveel als mogelijk aansluit op de gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt en het ROP Nieuwe Veemarkt. Het ROP Veemarkt 33-34 zal dienen als ruimtelijk, beleidsmatig en programmatisch kader voor deze ontwikkeling en de basis vormen voor aanpassing van het omgevingsplan.

KWP is eigenaar van de aangrenzende percelen Veemarkt 29 en Grote Baan 78. Hoewel beide ontwikkelingen afzonderlijk worden gerealiseerd, worden ze vanuit het oogpunt van integraliteit en kwaliteit in samenhang bekeken. Waar relevant vindt afstemming plaats.

Kader
- Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt, Gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt
- ROP Nieuwe Veemarkt ROP Nieuwe Veemarkt

Kernboodschap
De afgelopen tijd is gewerkt aan de totstandkoming van de startnotitie Veemarkt 33-34. Er is met de initiatiefnemer onderzocht of er een haalbaar plan op de locatie gerealiseerd kan worden. Het uitgangspunt is dat er circa 44 koopwoningen in het betaalbare segment (goedkoop en middelduur 1) worden gerealiseerd. Op basis van de Startnotitie en randvoorwaarden en de samenwerkingsovereenkomst kan dit plan verder worden uitgewerkt.

In afwijking van de reguliere 30-40-30 afspraken wordt bij deze ontwikkeling gekozen voor een volledig betaalbaar programma voor starters, waarmee een doelgroep wordt bediend die momenteel te maken heeft met een groot tekort aan geschikte woonruimte. De afwijking van de gemeentelijke 30-40-30 verdeling wordt mede onderbouwd door de programmatische samenhang met de ontwikkeling van KWP, waaronder de verwachte realisatie van sociale huurwoningen en woon-werkwoningen in het vrije sector segment in de voormalige veestal.

Bij het opstellen van de startnotitie en randvoorwaarden is een afweging gemaakt tussen verschillende ambities voor deze locatie. Daarbij is geconcludeerd dat het behoud van het bestaande groen en het realiseren van het beoogde betaalbare woningbouwprogramma op deze plek zwaarder wegen dan het behoud van de cultuurhistorische waarden van het bestaande pand Veemarkt 34 en het historische ensemble langs de Veemarkt. In de ROP-fase wordt daarom onderzocht en afgewogen op welke manier een referentie naar de cultuurhistorische waarden in het plan kunnen worden opgenomen.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Op 7 mei 2025 heeft Onis een participatieavond georganiseerd voor omwonenden in de Kamperpoort. De avond werd gehouden in de Elbertschool en was opgezet als laagdrempelige inloopavond met informatiepanelen en een maquette. De avond werd bezocht door circa 20 personen.

De ontvangst van het plan was overwegend positief. Een aandachtspunt vanuit de buurt betrof de bouwhoogte en de massawerking van het gebouw. Dit heeft ter plekke geleid tot een constructieve schetssessie met een buurtbewoner, Zecc Architecten en stedenbouwkundigen van de gemeente. Een getrapte massaopbouw aan de parkzijde is als denkrichting naar voren gekomen en wordt in de ROP-fase verder uitgewerkt.

Communicatie
Het ondertekenmoment voor de ondertekening van de SOK wordt na besluitvorming ingepland.
In de uitwerking van het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) wordt het participatie- en communicatieproces voortgezet. De directe omgeving, belangenorganisaties en overige belanghebbenden worden op verschillende momenten door de initiatiefnemers betrokken bij de uitwerking van de volgende fase.

Duurzaamheid
Voor de ontwikkeling van Veemarkt 33-34 wordt aangesloten bij de duurzaamheidsambities uit de gebiedsvisie en het ROP Nieuwe Veemarkt. Bij de verdere uitwerking richting het ROP worden deze ambities nader uitgewerkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de aard van het programma. Omdat het volledig om betaalbare koopwoningen gaat, worden duurzaamheidsambities afgewogen tegen de haalbaarheid en betaalbaarheid van het plan. Parkeren gebeurt in een van de mobiliteitshubs die op de Nieuwe Veemarkt gerealiseerd gaan worden. In deze hubs wordt ook deelmobiliteit aangeboden. Fietsparkeren gebeurt inpandig.

Financiën
De ambtelijke inzet voor begeleiding van het proces wordt verhaald bij de initiatiefnemer. Dit wordt gedaan op basis van de Zwolse Plankostenscan en wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Dit wordt verder in de procedure geborgd middels anterieure overeenkomst. In de berap zal een krediet worden gevraagd om de ambtelijke kosten te dekken.

Risico's
Bomen/groen
Het uitgangspunt is het handhaven van de bomen op het speelveld aan de achterzijde van het gebouw (gemeentelijk eigendom). In de huidige planopzet is rekening gehouden met de plek van de bestaande bomen. Door de rooilijn aan te passen en het gebouw verder van de bomen te positioneren, kunnen de bomen behouden blijven. Het gebouw staat nog wel binnen de kwetsbare boomzone. Dit betekent dat er aanvullende maatregelen nodig zijn om de bomen te beschermen tijdens de bouw. Indien de

planopzet wijzigt of onvoldoende maatregelen worden getroffen tijdens de bouw, kan dit leiden tot schade aan de bomen of zelfs tot het niet kunnen behouden van de bomen. Dit heeft negatieve gevolgen voor het groen in de wijk Kamperpoort en de kwaliteit van de speelplek. Het is belangrijk dat in de vervolgfase de nodige maatregelen worden uitgevoerd om het behoud van de bomen te waarborgen.

Cultuurhistorie
Bij het opstellen van de startnotitie en randvoorwaarden is een integrale afweging gemaakt tussen de verschillende ambities voor deze locatie. Daarbij is geconcludeerd dat behoud van het bestaande groen, de haalbaarheid en het realiseren van het betaalbare woonprogramma zwaarder wegen dan het behouden van de cultuurhistorische waarden van Veemarkt 34. Tegelijkertijd is besloten dat in het vervolgproces onderzocht wordt hoe de cultuurhistorische waarden een ontwerpuitgangspunt kunnen zijn in het ontwerp, in architectuur en materialisatie. Desondanks bestaat het risico dat de nieuwbouw onvoldoende aansluit bij de karakteristieke hoofdvormen en onderdelen van de historische gevelwand.

Programmatische samenhang KWP
De naastgelegen ontwikkeling van KWP is nog niet definitief. Indien het beoogde programma van sociale huurwoningen en woon-werkwoningen in het vrije sector segment hier niet wordt gerealiseerd, verzwakt dit de motivatie voor de programmatische afwijking voor Onis en dient de onderbouwing te worden heroverwogen.

Mobiliteitshub
De parkeerbehoefte van de ontwikkeling wordt opgevangen in een nog te realiseren mobiliteitshub op de Nieuwe Veemarkt. De beschikbaarheid en tijdige realisatie van deze hub is op dit moment nog niet zeker. Indien de mobiliteitshub niet of later dan beoogd wordt gerealiseerd, kan dit gevolgen hebben voor de haalbaarheid of fasering van de ontwikkeling. In de vervolgfase dient de status en planning van de mobiliteitshub nader te worden uitgewerkt en geborgd.

Netcongestie
Als gevolg van netcongestie op het elektriciteitsnet bestaat het risico dat tijdige aansluiting van de nieuwbouw op het elektriciteitsnet niet gegarandeerd kan worden. Dit is een externe afhankelijkheid die de haalbaarheid en fasering van de ontwikkeling kan beïnvloeden. Er heeft eerder afstemming plaatsgevonden met de netbeheerder over dit project. Het project is aangemeld via het gemeentelijke prioriteringstraject, of het project wordt geprioriteerd is op dit moment nog niet bekend.

Leefbaarheid
De Kamperpoort komt in buurt-voor-buurtonderzoeken naar voren als een plek waar veel overlastincidenten gemeld worden. Vanuit de buurt zijn er geluiden dat de locatie Veemarkt 33-34 niet veilig voelt. Niet ontwikkelen van deze locatie zal, in samenhang met de bouwwerkzaamheden van de Nieuwe Veemarkt, leiden tot verdere verslechtering van de situatie. In geval dat deze locatie niet aangesloten kan worden op stroom wegens netcongestie en daarmee vertraagt, zullen aanvullende maatregelen genomen moeten worden op het gebied van leefbaarheid.

Vervolg
Het college heeft ingestemd met de vaststelling van de Startnotie en Randvoorwaarden inclusief de (vertrouwelijke) samenwerkingsovereenkomst. De initiatiefnemer zal op basis van de vastgestelde uitgangspunten een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) uitwerken. De goedkeuring van het ROP en bijhorend kredietvoorstel vindt, conform de afspraken in de Zwolse routekaart locatieontwikkeling,

plaats door de gemeenteraad. De gemaakte afspraken zullen in deze fase juridisch worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Openbaarheid
Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer