voorstel

Zwolle

# Raadsbrief

Datum 2 juni 2026

| | |
|---|---|
| **Onderwerp** | Beantwoording raadsvragen Stadsbroek |
| Versienummer | 2.0 |
| **Portefeuillehouder** | Gerdien Rots |

**Samenvatting**
Enkele raadsfracties hebben vragen gesteld over de raadsbrief 'Voortgang Stadsbroek en vlekkenplan' en daarbij horende bijlagen. Deze vragen beantwoorden we in deze raadsbrief.

**Bijlagen**
1. GEHEIM_130326 Notitie globale financiële haalbaarheidsstudie Stadsbroek

**Openbaarheid**
☒ Openbaar
☐ Geheim

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

De beantwoording van de schriftelijke vragen over de raadsbrief ‘voortgang van Stadsbroek en het vlekkenplan’, inclusief bijlage bij de raadsbrief.

Datum 2 juni 2026

**Inleiding**
De fracties van D66/PvdD, PRO en VVD hebben, in het kader van het schriftelijk overleg over raadsbrieven, vragen gesteld over de raadsbrief ‘Voortgang Stadsbroek en vlekkenplan’, inclusief bijlagen. Met voorliggende raadsbrief worden deze vragen van een antwoord voorzien.

**Kernboodschap**
Voor Stadsbroek werken wij toe naar een gebiedsvisie. Om die op te kunnen stellen, hebben wij een tussenstap gemaakt door twee varianten tot een vlekkenplan uit te werken. Dit hebben wij in een inspiratieboek Stadsbroek weergegeven. Tevens hebben wij de twee varianten beoordeeld op basis van de doelstellingen uit de omgevingsvisie en het ruimtelijk toekomstperspectief voor Zwolle. Het is aan het nieuwe college en de nieuwe gemeenteraad om een voorkeursvariant te bepalen. Want met het bepalen van een voorkeursvariant, bepalen wij tegelijk het participatiekader voor het vervolgproces.

Deze stukken zijn gedeeld via een raadsbrief met de gemeenteraad. Naar aanleiding daarvan zijn door enkele fracties schriftelijke vragen gesteld. Deze beantwoorden we in deze raadsbrief.

**Toelichting**
Hierna volgen de vragen per raadsfractie met daarbij in *cursief* het antwoord van het college op deze vragen.

**D66 / PvdD**
**Raadsbrief Voortgang Stadsbroek - Vlekkenplan**

1. Waarom wordt er toch gekozen voor de realisatie van grootschalige woningbouw waardoor ‘een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de Zwolse woonopgaven’ ondanks een brede oproep uit de raad en het participatietraject?

*Antwoord: De grond in Stadsbroek is grotendeels in eigendom van de gemeente Zwolle. Destijds aangekocht voor grootschalige woningbouw zoals in Stadshagen. De gemeenteraad heeft na een participatietraject in de richtinggevende uitspraken van (13 februari 2024, Raadsvoorstel) uitgesproken dat grootschalige woningbouw niet langer wenselijk is en dat nader onderzoek zou moeten uitwijzen of woningbouw en in welke mate woningbouw kan plaatsvinden. Er is op dit moment nog geen keuze gemaakt voor wel of geen woningbouw. Het is aan het nieuwe college en de gemeenteraad om hierover een besluit te nemen. Ambtelijk is het advies om woningbouw toe te voegen, passend in het gebied waarbij rekening wordt gehouden met de richtinggevende uitspraken zoals deze zijn vastgesteld door de raad. Daarin is er ruimte voor woningbouw (niet grootschalig). Landschappelijk en stedenbouwkundig zien wij voldoende mogelijkheden om dit in dit gebied te realiseren waarbij de kwaliteiten van landschap, natuur en water in stand blijven en versterkt worden.*
*Tot op heden is de lijn gehanteerd om geen hard aantal te hanteren voor de term ‘grootschalig’. Dit hangt namelijk af van inpassing in het ruimtelijk raamwerk en passend bij de oppervlakte van het gebied. Onze conclusie uit de verkenning van verschillende varianten is dat met het toevoegen van ca. 17-20 procent van het oppervlak aan woonvelden, we niet spreken over ‘grootschalig’. Maar we beseffen ons dat dit verschillend geïnterpreteerd kan worden. De uiteindelijke afweging blijft nadrukkelijk een politieke keuze.*

*In vergelijk met de onlangs aangewezen grootschalige ontwikkellocaties:*

- *In Vechtpoort 1 – onderdeel van Vechtrand - spreken we over 1.500-3.000 woningen op een oppervlak van ca. 190 hectare.*
- *In Zwolle Zuid-zuid (Nieuw Zuthem) spreken we over ca. 2.000-3.000 woningen op een oppervlak van ca. 130 hectare.*

- *In Stadsbroek spreken we in het inspiratieboek over ca. 530 – 800 woningen op ca. 140 hectare.*

2. Waarom is (op hoofdlijnen) geen inzicht gegeven in de financiële uitwerking van de varianten zoals gevraagd en toegezegd tijdens het themadebat Bouwen en Wonen van 22 september 2025?

*Antwoord: Deze is onder geheimhouding beschikbaar voor de raad. Een samenvatting daarvan is opgenomen in het advies- en beoordelingsdocument.*

3. Is het college het met ons eens dat het hierdoor erg moeilijk is een keuze te maken over de variant en/of de raad geld wil uitgeven voor de ontwikkeling van Stadsbroek op basis van een niet kostendekkend scenario?

*Antwoord: Bij een definitief voorstel vanuit het nieuwe college aan de gemeenteraad zullen wij dit onderbouwen. Feit is dat voor een ontwikkeling met een tekort, zonder kostendragers, geen dekking beschikbaar is en ingezet moet worden op co-financieringsmogelijkheden in samenwerking met mede-overheden en andere financiers.*

4. Met welke gebiedspartijen wordt op dit moment gesproken?

*Antwoord: Grondeigenaren binnen het gebied worden geïnformeerd over de stappen die we zetten: Ter Steege, Van der Kolk en twee agrariërs. Daarnaast wordt gesproken met mede-overheden als waterschap en provincie en met Landschap Overijssel (vertegenwoordiging namens terreinbeheerders).*

5. Zijn dit allemaal partijen die lid zijn van het Zwols Concilium, of zijn er ook partijen van buiten het Concilium betrokken?

*Antwoord: De grondeigenaar Ter Steege Bouw en Vastgoed is onderdeel van het Zwols Concilium. Adviseurs van het bedrijf Van der Kolk zijn geen onderdeel van het Zwols Concilium.*

**Bijlage 1 – Inspiratieboek Stadsbroek - vlekkenplannen**

6. Door wie is het inspiratieboek opgesteld, door de gemeente Zwolle of door een externe partij?

*Antwoord: Door gemeente Zwolle volledig in eigen beheer door eigen medewerkers.*

7. Op pagina 12 en 13 valt te lezen dat ‘In Stadsbroek biodiversiteit kan uitgroeien tot een van de meest onderscheidende kwaliteiten van het gebied’ en dat ‘het gebied zich niet richt op natuur die extreem verstoringsgevoelig is en daardoor moeilijk verenigbaar met recreatief medegebruik’. Hoe verhoudt dit zich tot het uiteindelijke advies van een variant van woningbouw+ (660 woningen) en een belevenissenbos met multifunctionele wieler-, skate- en schaatsbaan en intensievere verkeersbewegingen en gebruik van het gebied?

*Antwoord: In het advies- en beoordelingsdocument (pag. 8) is onderscheid hierover opgenomen. De variant zonder woningbouw scoort daarin hoger dan een variant met woningbouw. Daar is aangegeven dat op het onderdeel ecologische waarde, variant 0 het beste scoort. Het uiteindelijke advies is gebaseerd op een integrale afweging van alle doelstellingen, niet uitsluitend op ecologie.*

8. Op pagina 17 valt te lezen dat ‘grote solitaire sportvoorzieningen niet bij de schaal en structuur van Stadsbroek passen’. Hoe verhoudt dit zich tot de mogelijk invulling met de multifunctionele wieler-, skate- en schaatsbaan, waarvan toch verwacht kan worden dat – mede gezien de ledenaantallen van o.a. de wielerclub – er door veel mensen, op meerdere momenten in de week gebruik gemaakt zal worden van de voorziening?

*Antwoord: We zetten in op multifunctioneel grondgebruik. De multifunctionele voorziening voor een wieler-, skate- en schaatsbaan kan daarin voorzien. Het terrein kan voor meerdere functies gebruikt worden zoals dagrecreatie (beperkt), fietslessen voor nieuwkomers, kleinschalige ontmoetingsplek voor (sport)groepen, etc.*

9. Kan inzichtelijk worden gemaakt hoe dit vlekkenplan zich verhoudt tot het onderzoek naar de wielerbaan?

*Antwoord: In het onderzoek naar de wielerbaan is Stadsbroek een van de drie onderzochte locaties. Wanneer de raad ervoor kiest om Stadsbroek aan te wijzen als de beste plek, dan nemen we dat mee in de verdere visievorming voor Stadsbroek.*

10. En kan worden aangegeven of een club- of verenigingsgebouw – tot de mogelijkheden behoort als deze wordt uitgewerkt voor Stadsbroek?

*Antwoord: Bij een sport- en/of recreatieve voorziening is vaak sprake van een gebouw met toiletvoorzieningen, kleedruimtes, etc. Wij zien mogelijkheden om dit goed landschappelijk in te passen, het liefst zo dicht mogelijk bij een van de woonvelden.*

11. Op pagina 24 wordt gesproken over inspirerende concepten van ‘groene ondernemers’. Is er al contact met mogelijke of potentiële initiatiefnemers in Stadsbroek?

*Antwoord: Ja, in de participatiefase zijn er ideeën ingediend. In het afgelopen jaar heeft zich specifiek nog een groep initiatiefnemers gemeld die graag met een dergelijk initiatief aan de slag wil.*

12. Op pagina 25 wordt benoemd dat ‘in het landschappelijk raamwerk veel ruimte is voor extensief recreatief gebruik’. Kan nader worden gedefinieerd worden wat onder extensief wordt verstaan?

*Antwoord: Het gaat hier vooral om wandelmogelijkheden en fietsroutes die het gebied toegankelijk maken en kleine verblijfplekken (plekken om te picknicken en voor ‘natuurlijk’ spelen), waterbeleving en uitkijkpunt in variant 0.*

13. En kan worden aangegeven op welke wijze dat kwantitatief en kwalitatief zal worden gemonitord?

*Antwoord: Dat is in deze fase nog niet onderzocht.*

14. Vanaf pagina 27 worden diverse variabalen beschreven waarmee verdere invulling kan worden gegeven aan de vele ambities. Als het uitgangspunt is dat het gebied extensief moet worden gebruikt, voornamelijk door de kwetsbare natuur, is het college het dan met D66 en Partij voor de Dieren eens dat alle genoemde varianten uiteindelijk de druk op het gebied vooral verder vergroten?

*Antwoord: Op dit moment is er geen hard uitgangspunt vastgelegd voor extensief gebruik. De variabelen leveren inderdaad meer druk op het gebied, maar geven ook invulling aan de vele ambities. We zien in dit gebied mogelijkheden om natuur en recreatie naast elkaar te laten bestaan en waar mogelijk elkaar te versterken.*

15. Op pagina 28 wordt beschreven dat ‘mocht in de toekomst het bedrijf Van der Kolk verplaatsen naar een bedrijventerrein binnen Zwolle (of omliggende gemeenten), dit ruimte biedt voor een aanvullend woonprogramma. Worden er op dit moment al gesprekken met Van der Kolk gevoerd?

*Antwoord: Er worden gesprekken gevoerd waarbij voor ons als gemeente het uitgangspunt is dat Van der Kolk op de huidige locatie behouden blijft. Er is op dit moment geen concreet*

*verplaatsingsscenario, er is ook geen alternatieve vestigingslocatie beschikbaar en het is natuurlijk aan Van der Kolk zelf om haar toekomstige bedrijfsstrategie te bepalen.*

16. Wie is initiatiefnemer van deze gesprekken: Van der Kolk, de gemeente Zwolle of een ontwikkelaar?

*Antwoord: Vanuit het participatieproces Stadsbroek en IJsselvizier zijn er o.a. overleggen gestart met Van der Kolk. Van der Kolk heeft als grondeigenaar deelgenomen aan een door de gemeente georganiseerd participatieproces en de gemeente heeft ook alle andere betrokken grondeigenaren en stakeholders actief bij dit proces betrokken. In latere fasen en stappen hebben wij elkaar altijd geïnformeerd vanuit onze regierol en hun rol als grondeigenaar.*

17. Wordt of is al op enige wijze voorgesorteerd op de mogelijke verhuizing van Van der Kolk? Graag een nadere toelichting indien ja of nee.

*Antwoord: Nee, wat ons als gemeente betreft niet. Voor ons als gemeente is het uitgangspunt gehanteerd dat het bedrijf gehandhaafd blijft. Met deze reden brengen we nu met elkaar in kaart, in goed overleg met Van der Kolk, welke ontwikkelingen/wensen zij hebben t.a.v. hun huidige én toekomstige bedrijfsvoering. Deze kunnen net als de gemeentelijke plannen impact hebben op bereikbaarheid, verkeersdruk, logistieke activiteiten, milieuruimte, verduurzaming, energievoorzieningen, waterhuishouding en overige ruimtelijke randvoorwaarden. Deze worden met met elkaar afgewogen en waar nodig opgenomen in een gedragen gebiedsvisie.*

**Bijlage 2 – Advies en beoordelingsdocument Stadsbroek**

18. Door wie is het advies en beoordelingsdocument opgesteld, door de gemeente Zwolle of door een externe partij?

*Antwoord: Door gemeente Zwolle volledig in eigen beheer door eigen medewerkers.*

19. Op pagina 3 wordt beschreven dat de varianten voor Stadbroek zijn getoetst aan de inhoudelijke ambities en uitgangspunten van de Zwolse omgevingsvisie en het Ruimtelijk Toekomstperspectief. Zijn dit vast inhoudelijk ambities en uitgangspunten die (vanaf nu) ook bij andere ruimtelijke ontwikkeling worden gebruikt, of zijn deze (eenmalig) voor dit advies- en beoordelingsdocument opgesteld?

*Antwoord: De inhoudelijke ambities en uitgangspunten staan beschreven in de omgevingsvisie en het Ruimtelijk Toekomstperspectief en gelden daarmee als bestaand beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in Zwolle. Ook voor alle andere locatie- en gebiedsontwikkelingen in Zwolle.*

20. Op pagina 17 wordt kort iets geschreven over de financiële uitgangspunten. Daarbij wordt beschreven dat variant 0 financieel onzeker is en dat variant 1 meer handelingsruimte geeft. Op basis van welke cijfers of onderbouwing is dit gestoeld?

*Antwoord: We hebben een globale doorrekening laten uitvoeren voor de varianten. Deze is onder geheimhouding beschikbaar voor de gemeenteraad. Op hoofdlijnen laat deze doorrekening zien dat beide varianten in de basis een financieel tekort kennen. Variant 0 is daarbij in grotere mate afhankelijk van externe financiering en subsidies, omdat er geen directe opbrengsten tegenover staan. Variant 1 biedt meer mogelijkheden om het financiële resultaat te beïnvloeden, bijvoorbeeld via woningbouwprogramma en bijdragen van derden.*

21. Op welke wijze is (of worden de uitgangspunten van) de motie ‘Natuurgarantie voor ons ‘Zwolle van Overmorgen’’ (ingediend op 7 juli 2025 bij de behandeling van het Ruimtelijk Toekomstperspectief) meegenomen bij deze gebiedsontwikkeling?

*Antwoord: In de motie worden twee punten genoemd die relevant zijn voor deze gebiedsvisie ontwikkeling. Opvolgend is onze reactie daarop beschreven:*

- in de aanstaande gebiedsontwikkelingen alles in het werk te stellen de kwaliteit van de natuur en het leefgebied van dieren niet te laten verslechteren, maar juist te verbeteren
  *→ natuurontwikkeling is een van de primaire doelstellingen voor dit gebied voor de visievorming. Variant 0 is het ruimtelijk raamwerk waarin stevig ingezet wordt op natuurontwikkeling en ook de basis is voor verdere inpassing voor functies als wonen en intensievere vormen van recreatie.*
- hierbij de actuele natuurwaardenkaart en de verschillende 'ambassadeursoorten' te gebruiken als leidraad om zo rekening te houden met de kwaliteiten en kansen van elk gebied
  *→ ontwikkeling van natuur, in combinatie met recreatieve functies vraagt om keuzes voor welke ambassadeursoorten wel of niet passen binnen het gebied. Concreet: Een deel van het gebied is aangewezen als weidevogelleefgebied en kent in de huidige situatie diverse verstoringen vanwege wegen en bebouwing binnen respectievelijk 100 en 250 meter. Dit levert nu al een belangrijk knelpunt op. Met creëren van meer recreatieve toegankelijkheid op basis van de voorgenomen functiewijzigingen in Stadsbroek, past een weidevogelleefgebied hier niet langer. Bovendien is een succesvol weidevogelleefgebied voor bijvoorbeeld grutto's, ten minste 250 hectare aaneengesloten grasland. Daar is in Stadsbroek geen sprake van. Elders rond Zwolle zijn er grote gebieden die succesvol zijn als weidevogelleefgebied functioneren en in de volgende fase onderzoeken we de compensatiemogelijkheden o.a. in Mastenbroekerpolder.*

  *In het inspiratieboek noemen wij welke doelsoorten er in beeld zijn voor een heringericht Stadsbroek als landschapspark (zie o.a. pagina 12 en 26).*

**PRO:**

**Totstandkoming en onderbouwing variant 0 en variant 1**

1. In welke mate wijkt variant 0 af van de huidige, bestaande situatie? Kunt u dit toelichten?

*Antwoord: In vergelijking met de huidige situatie verandert het gebruik daardoor van primair agrarisch naar een multifunctioneel landschapspark met nadruk op natuur en recreatie. Variant 0 geeft zoveel mogelijk invulling aan natuurontwikkeling door meer waterpartijen te creëren, aanwezige sloten te verbreden en natuurvriendelijke oevers aan te leggen, bosstructuren te realiseren, wandelpaden te realiseren, recreatieve voorzieningen als bankjes en picknick plekken toe te voegen en peilverhoging van het water mogelijk te maken.*

2. In het basisplan wordt aangeven dat in variant 0 volledig wordt ingezet op natuurontwikkeling, waterberging en extensieve recreatie. Kunt u aangeven welke investeringen elk van deze onderdelen vergt?

*Antwoord: Er is een globale doorrekening uitgevoerd voor beide varianten met inzicht in de diverse onderdelen. Deze kan onder geheimhouding beschikbaar gesteld worden aan de gemeenteraad. In deze fase gaat het om bandbreedtes en orde van grootte; nadere concretisering volgt bij uitwerking naar een gebiedsvisie.*

3. GroenLinks heeft vorig jaar in het debat gevraagd om realistischer planvorming, waarbij minder grondverzet nodig is. In welke mate is dit doorgevoerd in variant 0?

*Antwoord: Ja, daar is invulling aangegeven. In variant 0 gaan we uit van ca. 40 hectare die heringericht wordt. In variant 1 gaan we uit van ca. 70 hectare die heringericht wordt (toevoeging van woonvelden, belevenisbos / recreatieve as en infrastructuur). Bij de verdere uitwerking streven we naar een gesloten*

*grondbalans, dus dat grond in het gebied blijft en gebruikt wordt voor bijv. ophogingen, wandelpaden, bos/houtwallen, etc.*

4. Welke investeringen doen we wel in variant 0 en niet in variant 1, toegelicht op de onderdelen
    a. Natuurontwikkeling
    b. Waterberging
    c. Extensieve recreatie

*Antwoord: Variant 0 en 1 zijn voor de genoemde onderdelen hetzelfde. Variant 0 is namelijk de basis, het ruimtelijk raamwerk voor variant 1. Variant 1 bouwt hierop voort en voegt aanvullende functies toe, zoals woonvelden en intensievere recreatieve voorzieningen. Er is een globale doorrekening uitgevoerd voor beide varianten met inzicht in de diverse onderdelen. Deze is onder geheimhouding beschikbaar voor de gemeenteraad.*

5. Welke aanvullende investeringen zijn nodig om de volgende onderdelen in variabele 1 mogelijk te maken?
    a. Intensieve recreatie
    b. Woningbouw

*Antwoord: Er is een globale doorrekening uitgevoerd voor beide varianten met inzicht in de diverse onderdelen. Deze is onder geheimhouding beschikbaar voor de gemeenteraad.*

6. Welke aanvullende maatregelen en investeringen zijn nodig in variabele 1 om de waterveiligheid te garanderen (n.a.v. pagina 4 in het beoordelings- en toetsingsdocument)?

*Antwoord: De aanvullende maatregelen hebben vooral betrekking op de woningbouw. Daarom adviseren we om woningbouw op de hoger gelegen delen in het gebied te onderzoeken (zie pag. 5 beoordeling- en adviesdocument).*

**Woningbouw in het vlekkenplan**

7. In variant 1 worden 3 specifieke woningbouwvormen voorgesteld, allen verspreid in het gebied.
8. Is ook verkend of het mogelijk is om beperkte woningbouw te realiseren aan de rand van Stadsbroek, direct verbonden met de bestaande bouw in Stadshagen? Zodat de open ruimte van Stadsbroek verder niet onderbroken wordt door woningen?

*Antwoord: Dit is onderdeel van de uitwerking tot gebiedsvisie. Daarin brengen we, onder andere in overleg met belanghebbenden in beeld wat de beste plek is voor het toevoegen van woningen in het gebied. In het vlekkenplan zijn indicatief locaties verkend die aansluiten op de landschappelijke structuren van het gebied met het doel de financiële haalbaarheid in kaart te brengen. In de vervolgfase passen we de woonvelden in, passend bij de ambities van water en bodem sturend, natuurontwikkeling, openheid landschap, ontsluiting, etc.*

9. De huidige omschrijving van de beperkte woningbouw wekt de indruk dat het gaat om woningen in het dure segment. In welke mate is bij het intekenen van deze woningbouw – en het berekenen van de opbrengst hiervan – als uitgangspunt de bestaande woningbouwafspraken genomen, van 30 procent sociale woningbouw, 40 procent betaalbaar en maximaal 30 procent in het dure segment?

*Antwoord: De bestaande woningbouwafspraken zijn uitgangspunt.*

10. In het vlekkenplan wordt de opbrengst van woningbouw direct gekoppeld aan de financieringsmogelijkheden van de gebiedsontwikkeling. Op basis van welke afspraken wordt geconcludeerd dat opbrengsten van woningbouw uitsluitend ten gunste komen van het gebied waarin deze woningen worden gerealiseerd?

*Antwoord: In de door de Raad vastgestelde startnotie staat omschreven: "het uitgangspunt te hanteren dat de uiteindelijke gebiedsvisie Stadsbroek een (financieel) sluitende businesscase kent. Dit betekent dat voor de benodigde investeringen de beschikbare dekkingsmiddelen toereikend zijn, bijvoorbeeld via kostendragers in het gebied, subsidies of bijdragen vanuit andere projecten / programma's / partijen". Het realiseren van woningbouw is in dat kader een kostendrager. Waar het gaat om gronden die in eigendom zijn van ontwikkelaar en eventueel in aanmerking komen voor woningbouw, leggen we daarover afspraken vast in overeenkomsten. Waar het gaat om gemeentelijke gronden, koppelen we opbrengsten uit woningbouw direct aan de investeringen in landschap, natuur, water en recreatie.*

**VVD:**

1. Variant 0 kent een financieel tekort en is daarmee onzeker, omdat het afhankelijk is van eigen investeringen van de gemeenten, externe financiering en subsidies, die voorlopig niet bekend zijn. Voor variant 1 zonder optimalisaties is ook een financieel tekort. Kan een schatting en/of indicatie worden gegeven van dit financiële tekort voor beide varianten?

*Antwoord: Er is een globale doorrekening uitgevoerd voor beide varianten. Deze is onder geheimhouding beschikbaar voor de gemeenteraad.*

2. Hoe staat de benodigde ambtelijke capaciteit om externe financieringsbronnen te onderzoeken in variant 0 ten opzichte van variant 1 (zonder tekort) als voor deze variant wordt gekozen. Kan een indicatie worden gegeven van deze 'aanvraag voor aanvullende middelen' voor deze twee varianten in de fase van uitwerking tot gebiedsvisie?

*Antwoord: Voor beide varianten geldt dat onderzocht zal worden welke aanvullende financieringsbronnen mogelijk zijn. Per variant en afhankelijk van de inhoud kunnen dit andere 'potjes' zijn waar we gebruik van willen maken. Dit kan pas goed gedaan worden wanneer we onze inhoudelijke ambitie hebben bepaald. In beide gevallen schatten we de capaciteit voor het benutten van de 'potjes' gelijk in.*

3. Voor variant 1 zijn verschillende woningaantallen benoemd, namelijk 532, 660 en 800 woningen. Op basis van welke uitgangspunten zijn deze aantallen tot stand gekomen? Is 800 woningen de max wat binnen deze uitgangspunten te realiseren is? Klopt het dat voor deze variant nu geen 'plaat' beschikbaar is van hoe deze aantallen ingetekend zouden kunnen worden zoals variant 0 wel heeft, waarom niet?

*Antwoord: Het getal 532 is gestoeld op een verkenning van inpassing van 3 verschillende woonvelden zoals beschreven in het document. Indicatief gaat het dan om ca. 17 hectare aan woonvelden. Per vlek zijn aannames gedaan van dichtheden (aantallen woningen per hectare). Om inzicht te krijgen in het financiële effect van aantallen woningen op de haalbaarheid van de ontwikkeling, zijn de aantallen 660 (+25%) en 800 (+50%) bepaald. Deze aantallen maken geen onderdeel uit van een vastgestelde voorkeursvariant, maar geven de bandbreedte en sturingsmogelijkheden weer, voor een vervolgkeuze.*

4. In variant 1 is een variabele benoemd waarbij extra woonprogramma kan worden gerealiseerd door bedrijfsverplaatsing en het wegvallen van de milieucontour. Aan welk aanvullend woonprogramma wordt gedacht en kan mee worden gerekend?

*Antwoord: Daar is op dit moment door de gemeente geen onderzoek naar gedaan.*

5. Kan voor variant 1 nog een financieel overzicht worden geboden wat de kosten vs de opbrengsten voor alle optimalisaties zijn? Dus betaalbaarheidsagenda 20-30-50, woningen uitbreiden tot 660, tot 800 en door de bedrijfsverplaatsingen en opheffing milieucontour? In

welke van deze varianten is geen aanvullende financiering door derden nodig en in welke van deze varianten zijn recreatieve voorzieningen zoals de integrale wielerbaan mogelijk?
*Antwoord: Er is een globale doorrekening uitgevoerd voor beide varianten. Deze is onder geheimhouding beschikbaar voor de gemeenteraad.*

**Openbaarheid**
Deze raadsbrief is openbaar.

De financiële rapportage is onder geheimhouding beschikbaar voor de gemeenteraad. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1. lid 2 sub b (het economisch of financieel belang van de gemeente Zwolle) van de Woo geheimhouding is geheimhouding opgelegd ten aanzien van de financiële bijlage.
Deze bijlage is geheim tot het moment dat de gemeenteraad een gebiedsvisie voor Stadsbroek heeft vastgesteld.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer