

## Veelgestelde vragen en antwoorden

### Project optoppen De Vroomemarke – voor omwonenden

Tijdens de inloopbijeenkomst voor omwonenden op woensdag 15 april, zijn vragen gesteld. Deze zijn gebundeld en hieronder beantwoord.

### Optoppen: wat en waarom?

#### Wat gaat er gebeuren bij De Vroomemarke?

SWZ wil 27 extra woningen bouwen boven op het bestaande gebouw. Dat noemen we *optoppen*. Aan de linker- en rechterkant van het gebouw komt één extra verdieping. In het midden komen twee extra verdiepingen.

De nieuwe woningen worden appartementen met twee slaapkamers, vergelijkbaar met de huidige (huur)woningen. Ook plaatsen we een extra lift, zodat het gebouw goed bereikbaar blijft. Voor de nieuwe woningen komen nieuwe bergingen. Deze liggen vóór de bestaande bergingen. De huidige bergingen blijven beschikbaar.

#### Waarom kiest SWZ voor optoppen?

In Zwolle is een groot tekort aan betaalbare huurwoningen. Veel mensen zoeken een woning. Nieuwe bouwlocaties buiten de stad zijn bijna vol en komen pas over lange tijd beschikbaar. Door te kiezen voor optoppen kunnen we nu extra woningen bouwen, op een plek waar al een gebouw staat. Zo helpen we meer woningzoekenden in Zwolle en de regio.

#### Waarom bouwen jullie niet in een weiland?

In en rond Zwolle is nog maar weinig ruimte om nieuwe woningen te bouwen. Nieuwe locaties, zoals Zwolle-Zuid en de Vechtlanden, komen pas op langere termijn beschikbaar.

#### Wie voert de werkzaamheden uit?

Samen met aannemer Salverda werken we de plannen uit. Als de plannen haalbaar en betaalbaar zijn, voert Salverda de werkzaamheden uit.

### Parkeren en autoverkeer

#### Komen er extra parkeerplaatsen bij?

Nee, er komen geen extra parkeerplaatsen bij. We hebben een parkeeronderzoek gedaan. Daarbij is gekeken naar het aantal parkeerplaatsen en de bezetting gedurende de week, overdag en in de avond. Uit het onderzoek blijkt dat er voldoende parkeerruimte is om 27 sociale huurwoningen toe te voegen. Dit past binnen de gemeentelijke parkeernorm.

Overigens goed om te weten is dat het autobezit in de sociale huursector gemiddeld lager ligt dan in de koopsector. Daardoor verwachten we dat de extra parkeerdruk beperkt blijft.

### **Jullie geven aan dat er volgens het parkeeronderzoek voldoende parkeerplekken zijn. Wij ervaren dat anders. Doen jullie hier iets aan?**

We begrijpen dat bewoners niet altijd direct bij de woning kunnen parkeren. Dat kan als onprettig worden ervaren. Tegelijk laten het parkeeronderzoek, de tellingen en de geldende gemeentelijke normen zien dat er in en rond het complex voldoende parkeerruimte is. Bijvoorbeeld aan de Gouverneurlaan en de Van Nispensingel.

Het toevoegen van woningen kan betekenen dat parkeren soms op iets grotere afstand plaatsvindt en dat lopen naar de woning nodig is. Dat past binnen de manier waarop parkeren in deze omgeving is ingericht.

Om het parkeren beter te verdelen, kijken we naar mogelijkheden om parkeerplekken aan de buitenzijde van de Vroomemarke, zoals aan de Gouverneurlaan en de Van Nispensingel, aantrekkelijker te maken. Daarbij onderzoeken we hoe de bereikbaarheid van de hoofdingang vanaf deze plekken kan worden verbeterd. Zo kan de parkeerdruk aan de binnenzijde van het gebouw afnemen.

## **Gevolgen voor uw woning en woonomgeving**

### **Hoeveel impact heeft het optoppen op mijn lichtinval en zon?**

De Vroomemarke krijgt er één en twee woonlagen bij. Dat betekent dat met name de 13 woningen aan de Te Winkelmarke 2 t/m 26 eerder op de dag in de schaduw kunnen komen te liggen dan nu. Dit geldt vooral voor de tuinen.

Voor het optoppen is een omgevingsvergunning nodig, inclusief bezonningsstudies die laten zien wat er verandert in zon en schaduw voor de omliggende bebouwing.

### **Wordt er iets gedaan aan de sociale veiligheid?**

Wij hebben geen signalen ontvangen dat er in dit gebouw sprake is van sociale onveiligheid. De Vroomemarke staat bij ons bekend als een rustig complex zonder grote sociale problemen. Ervaart u als omwonende of huurder sociale onveiligheid? Dan horen wij dat graag en vragen wij u contact met ons op te nemen. Kijk op [www.swz.nl](http://www.swz.nl) voor onze contactgegevens.

### **De laadpaal is slecht bereikbaar. Gaan jullie hier iets aan doen?**

De laadpalen zijn geen eigendom van SWZ. Wij kunnen hier daarom geen aanpassingen in doen. Bij klachten of opmerkingen over de laadpalen adviseren wij u contact op te nemen met de gemeente Zwolle. Dat kan via het telefoonnummer 14038 of [postbus@zwolle.nl](mailto:postbus@zwolle.nl)

## Nieuwe woningen

### Waarom wordt gekozen voor het bouwen van 27 appartementen? Kan dit niet minder zijn?

We begrijpen dat dit vragen kan oproepen bij omwonenden. Optoppen is een relatief kostbare manier van bouwen. Om het project financieel verantwoord uit te kunnen voeren, is een minimumaantal woningen nodig. Bij een lager aantal woningen zijn de kosten te hoog in verhouding tot wat het project oplevert.

Bij De Vroomemarke is daarom onderzocht welk aantal woningen binnen de geldende ruimtelijke en technische kaders mogelijk is. Daarbij is gekeken naar onder andere de inpassing van het gebouw in de omgeving, de parkeernormen en de constructie van het bestaande complex.

Op basis van deze afwegingen is gekomen tot het aantal van 27 appartementen.

### Kunnen de 2 lagen in het midden niet 1 laag worden?

Zoals hierboven toegelicht is voor het optoppen een minimum aantal woningen nodig om het project financieel haalbaar te maken. De huidige opzet is daarom nodig om het plan verantwoord te kunnen uitvoeren.

### Wie komen er in de nieuwe woningen te wonen?

De appartementen zijn bedoeld voor één- en tweepersoonshuishoudens voor de sociale verhuur. Dit is dezelfde doelgroep die nu in de Vroomemarke woont. De woningen komen beschikbaar via [dewoningzoeker.nl](http://dewoningzoeker.nl).

### Worden de verlengde brandtrappen gebruikt voor dagelijks gebruik?

Nee. De verlengde brandtrappen zijn alleen bedoeld voor noodsituaties. Ze worden niet gebruikt voor dagelijks gebruik. Voor het dagelijks gebruik blijven de bestaande trappenhuisen en de twee liften de normale routes in en uit het gebouw.

### De geplande galerij zorgt voor inkijk in mijn woning of (dak)terras. Hoe houden jullie rekening met mijn privacy?

De galerijen van de nieuwe woningen komen aan dezelfde zijde als de bestaande woningen aan de binnenzijde van het gebouw. Aan deze kant zijn in de bestaande en nieuwe woningen vooral de slaapkamers en keukens.

Woonkamers en tweede slaapkamers liggen juist aan de buitenkant van het gebouw. Daardoor wordt inkijk in woonruimten overdag zoveel mogelijk beperkt. Daarnaast komen er geen galerijen aan de kopgevels van het gebouw.

### Wij willen liever geen gevelopeningen aan de kopgevels vanwege privacy. Hoe wordt hiermee omgegaan?

De woningen worden uitgewerkt alsof het tussenwoningen zijn, onder andere bij het bepalen van de daglichttoetreding. Daarom verwachten wij dat gevelopeningen aan deze zijde niet nodig zijn. Uw aandachtspunt nemen wij mee in de verdere uitwerking van het plan.

## **De uitbreiding van sociale woningbouw kan de bestaande sociale balans in de buurt beïnvloeden. Gaat SWZ de nieuwe bewoners zorgvuldig selecteren om de bestaande sociale balans te behouden?**

SWZ wil graag dat iedereen prettig en veilig woont, zowel huurders als omwonenden. Wij wijzen onze woningen zorgvuldig toe, waarbij we ons houden aan de regels die daarvoor gelden. Als we weten dat iemand overlast veroorzaakt, zullen we deze persoon geen woning verhuren.

## **Overlast tijdens de werkzaamheden**

### **Welke overlast kan ik verwachten?**

Tijdens de werkzaamheden is er tijdelijke overlast, zoals:

- extra werkverkeer
- eventueel steigers rond het gebouw
- gebruik van parkeerplaatsen voor bouwketen en materiaal opslag

De nieuwe woningen worden met een kraan over het gebouw gehesen. Tijdens deze werkzaamheden vragen we onze huurders om binnen te blijven.

### **Wat doen jullie om overlast te beperken?**

De woningen worden vooraf in de fabriek gemaakt (prefab). Daardoor is de bouwtijd en daarmee de duur van de overlast korter dan met traditioneel bouwen. Vanuit de aannemer is er één contactpersoon. Dat is de woonconsulent. De contactgegevens krijgt u voor de uitvoering van de bouw.

## **Draagvlak en instemming huurders**

### **De plannen gaan pas door als er 70% akkoord wordt behaald. Heb ik dat goed begrepen?**

Niet helemaal. Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen de verschillende onderdelen van het plan.

Het optoppen van het gebouw (het toevoegen van nieuwe woningen bovenop het bestaande gebouw) vraagt op zichzelf geen instemming van 70% van de huurders. Deze werkzaamheden veranderen de bestaande huurovereenkomsten niet.

In dit project worden daarnaast ook andere werkzaamheden uitgevoerd, zoals het plaatsen van een extra lift. Deze werkzaamheden hebben wél invloed op het gebruik van het gebouw voor de huidige bewoners. Voor dit onderdeel is instemming van minimaal 70% van de huurders nodig.

SWZ kiest er bewust voor om het optoppen en de extra lift samen als één voorstel voor te leggen. Dat doen we omdat deze onderdelen voor ons bij elkaar horen en ook samen worden uitgevoerd. Formeel is het daarbij wel zo dat alleen voor de extra lift instemming van 70% nodig is.

Als 70% of meer van de huurders instemt met het voorstel voor de extra lift, wordt dit voorstel volgens de wet als redelijk beschouwd.

### **Wat gebeurt er als de 70% niet behaald wordt?**

Wij verwachten dat voldoende instemming haalbaar is. Daarom zetten we eerst volop in op goede afstemming met onze huurders. Dat doen we door open te communiceren via inloopbijeenkomsten en gesprekken, en door plannen waar mogelijk verder toe te lichten of aan te passen.

## **Planning, informatie en contact**

### **Wat is de globale planning?**

- 2026: renovatievoorstel en 70% instemming vragen
- 2026: plannen uitwerken en vergunningen aanvragen
- Start bouw: 2027, als alles meezit

### **Bij wie kan ik terecht met vragen?**

Voor de start van de bouw: projectleider Gerben Schouten, [gschouten@swz.nl](mailto:gschouten@swz.nl).  
Tijdens de uitvoering: woonconsulent van Salverda (contactgegevens volgen)

### **Hoe blijf ik op de hoogte?**

Via (nieuws)brieven en de projectpagina: [www.swz.nl/vroomemarke](http://www.swz.nl/vroomemarke). Tijdens de bouw is er ook een spreekuur in de bouwkeet. De (nieuws)brieven ontvangt u automatisch in uw brievenbus.