voorstel

Zwolle

Raadsbrief over artikel 45 vragen

Datum	20 augustus 2026
Onderwerp	Beantwoording artikel 45 vragen van Swollwacht over participatie bij De Vroomemarke
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Anja Roelfs

Bijlagen
Bijlage 1 – Schriftelijke vragen Swollwacht d.d 22 juli 2026
Bijlage 2 – Stadsdeal

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
De beantwoording van de artikel 45 vragen van Swollwacht over De Vroomemarke.

Datum 20 augustus 2026

Inleiding

De fractie Swollwacht heeft op 22 juli 2026 schriftelijke vragen gesteld over de participatie bij de voorgenomen optopping De Vroomemarke (Zwolle Zuid).

Kernboodschap

Vraag 1: Is het college bekend met de voorgenomen optopping van de appartementen aan de Te Winkelmarke en welke rol heeft de gemeente tot nu toe gespeeld bij de voorbereiding van dit project?

Antwoord: Ja, het project maakt onderdeel uit van de Stadsdeal. De Stadsdeal is een afspraak van 2 juli 2025 tussen de gemeente en de drie woningbouwcorporaties. In de Stadsdeal zijn afspraken gemaakt over het beter benutten van bestaande woonvoorraad van de woningbouwcorporaties door optoppen, aan-/bijbouwen, uitplinten en/of splitsen van bestaand bezit. Ook zijn in de Stadsdeal de procedure en de verantwoordelijkheden beschreven.

Het project De Vroomemarke is op 13 maart 2026 in de projectgroep besproken. De projectgroep heeft in principe ingestemd met het project. De volgende stap is dat de initiatiefnemer de haalbaarheid verder onderzoekt. Het participatietraject is daar een onderdeel van. De gemeente speelt in het participatietraject in principe geen actieve rol. Wel heeft de gemeente meegedacht over de aanpak van het participatietraject en advies gegeven op het participatieplan.

Vraag 2: In hoeverre past dit project binnen de visie van de gemeente Zwolle op inbreiding versus uitbreiding mede in het licht van het nieuwe coalitieakkoord.

Antwoord: Het project past in de vorig jaar gesloten Stadsdeal en het coalitieakkoord.

In het coalitieakkoord is op blz. 20 opgenomen: *Zwolle groeit verder en er is een grote behoefte aan extra woonruimte. We bouwen voort op het Ruimtelijk Toekomstperspectief (RTP) en kiezen voor een ontwikkeling van Zwolle die in balans is: tussen binnenstedelijk inbreiden en uitbreiding, tussen tempo en zorgvuldigheid en tussen aantallen en kwaliteit. Binnen dat kader maken we gerichte keuzes in volgorde, tempo en inzet. Woningbouw en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad zijn daarin belangrijk.*

Vraag 3: In hoeverre past dit project binnen het optoppingsbeleid van de gemeente Zwolle? Op basis van welke concrete criteria is dit project geselecteerd voor de optopping?

Antwoord: In 2023/2024 is er, in het kader van de aanvulling Omgevingsvisie, een “Stadsscan” in Zwolle uitgevoerd, waarmee de verdichtingsmogelijkheden in de bestaande stad in kaart zijn gebracht. Deze verdichting was m.n. gericht op de periode na 2030. N.a.v. de mogelijkheden die in kaart zijn gebracht in de Stadsscan, is besloten om in samenwerking met de Zwolse woningcorporaties te kijken naar verdichtingsmogelijkheden vóór 2030. Dit heeft geleid tot de Stadsdeal die in 2025 is gesloten tussen gemeente en corporaties.

De projecten in de Stadsdeal zijn in eerste instantie aangedragen door de corporaties zelf, waarna deze door gemeente en corporaties gezamenlijk zijn beoordeeld op geschiktheid aan de hand van een aantal beleidsvelden, waaronder groen, parkeren en ruimtelijke kwaliteit.

Vraag 4: Wat is de concrete kwantitatieve ambitie van het college voor het realiseren van optoppingswoningen? Beschouwt het college deze ambitie als een maximum of als een streefwaarde? Hoeveel optoppingswoningen zijn op dit moment geprogrammeerd? En hoe handelt het college wanneer de geprogrammeerde projecten de kwantitatieve ambitie

overschrijden? Worden dergelijke projecten dan alsnog uitgevoerd of worden zij stopgezet zodra de ambitie is bereikt?
Antwoord: In de Stadsdeal is afgesproken dat partijen het doel hebben in de periode tot en met 2030 500 extra (sociale) huurwoningen te realiseren. Indien projecten niet haalbaar zijn, kunnen de corporaties vervangende projecten voorstellen.
Er zijn geen afspraken gemaakt voor het geval dat het aantal woningen de 500 overschrijdt. Op dit moment is niet de verwachting dat dit aantal zal worden overschreden.

Vraag 5: Kan het college een overzicht geven van de planning en besluitvorming rondom dit project? In welke fase bevindt het project zich momenteel, welke vervolgstappen zijn nog voorzien?
Antwoord: Het project De Vroomemarke zit nu in de ontwerpfase. De haalbaarheid wordt door SWZ onderzocht. Het participatietraject is daar een onderdeel van. Ook worden diverse onderzoeken uitgevoerd. Als deze fase wordt afgerond met een positief resultaat, kan SWZ een omgevingsvergunning aanvragen.
Om de doorlooptijd zoveel mogelijk te beperken vindt nu ook vooroverleg plaats over de vergunningsaanvraag en de onderzoeken. Maar de aanvragen voor de vergunning en de ruimtelijke procedure om af te wijken van het Omgevingsplan (de zogeheten BOPA-procedure) kunnen pas worden ingediend als het participatietraject is afgerond. Het participatieverslag maakt onderdeel uit van de benodigde stukken.

Vraag 6: Op welke momenten kunnen inwoners nog invloed uitoefenen op dit project en wanneer wordt de gemeenteraad gevraagd een besluit te nemen?
Antwoord: De bewoners en omwonenden zijn nu in gesprek met SWZ over de plannen. SWZ heeft begin juli in een brief aangegeven in het najaar weer een bijeenkomst voor omwonenden te organiseren. Mogelijk wordt dit in september. Voor bewoners van de bestaande flat geldt een ander participatietraject en is eerder een contactmoment voorzien.
De gemeenteraad krijgt later (tijdens de vergunningprocedure) het verzoek een bindend advies aan het college te geven.

Vraag 7: De infobijeenkomst werd door veel aanwezigen ervaren als een presentatie van een reeds uitgewerkt plan, waarbij inhoudelijke vragen veelal werden verwezen naar de gemeente. Deelt het college de mening dat een dergelijke bijeenkomst niet past bij de ambitie uit het coalitieakkoord om inwoners vroegtijdig en daadwerkelijk invloed te geven op ontwikkelingen in hun leefomgeving?
Antwoord: Nee, het college deelt die mening niet. SWZ heeft de bewoners en omwonenden op het vroegst mogelijke moment, met de op dat moment beschikbare informatie geïnformeerd. Daarmee voldoet SWZ aan de ambitie van de gemeente en zijn de principes van Hanza! toegepast.

Vraag 8: Was het college vooraf op de hoogte van de bewonersbijeenkomst van SWZ? Zo ja, waarom heeft het college er niet voor gekozen daarbij aanwezig te zijn, terwijl voorzienbaar was dat omwonenden vragen zouden hebben over onderwerpen die onder de verantwoordelijkheid van de gemeente vallen, zoals ruimtelijke procedures, vergunningverlening, parkeren, verkeersafwikkeling, leefbaarheid en participatie?
Antwoord: Ja, het college is daarvan op de hoogte. Er zijn twee bijeenkomsten geweest. Op de eerste bijeenkomst waarvoor de bewoners van het appartementencomplex waren uitgenodigd (maar ook omwonenden aanwezig waren), waren twee vertegenwoordigers van de gemeente aanwezig. Daarbij

zijn geen vragen aan de vertegenwoordigers van de gemeente gesteld. Op basis daarvan was er geen aanleiding om te veronderstellen dat dit bij de tweede bijeenkomst wel het geval zou zijn.
Wij begrijpen dat omwonenden ook vragen hebben over gemeentelijke procedures. Daarom zullen wij bij een vervolgbijeenkomst aanwezig zijn.

Vraag 9: Op welke wijze gaat het college alsnog invulling geven aan een zorgvuldig participatieproces waarbij bewoners daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen voordat definitieve besluiten worden genomen?
Antwoord: Volgens het college is al sprake van een zorgvuldig participatieproces.
SWZ heeft in het participatieplan voor bewoners het participatieniveau gesteld op meedenken. Voor omwonenden is gekozen voor informeren. Dit is geen ongebruikelijke keuze.
Op het moment dat sprake is van bedenkingen bij belanghebbenden, is het aan de initiatiefnemer om daar op de juiste wijze mee om te gaan. In het najaar vinden voor de verschillende doelgroepen verschillende vervolgbijeenkomsten plaats. Daarvoor zijn nog geen concrete data geprikt.

Vraag 10: Welke rol gaat het college in het vervolg van dit participatieproces vervullen? Kan het college aangeven:
- **hoe de verdere participatie wordt ingericht;**
- **op welke momenten en op welke wijze de gemeente zelf met omwonenden in gesprek gaat;**
- **en welke planning het college hiervoor hanteert?**

Antwoord: Er is nog geen concrete planning voor het vervolg. De verantwoordelijkheid voor participatie ligt primair bij SWZ als initiatiefnemer. Tegelijkertijd vinden wij het belangrijk dat inwoners zich gehoord voelen. Daarom blijven wij het participatieproces volgen, denken wij mee over de aanpak en zullen wij aanwezig zijn bij de vervolgbijeenkomsten.
Zo is door de gemeente op verzoek van twee bewoners uitgebreid gesproken over de ontwikkeling, de beschikbare informatie en het vervolg. Deze gesprekken zijn volgens de betreffende bewoners positief verlopen.

Vraag 11: Welke onderzoeken worden uitgevoerd naar de gevolgen van de optopping voor:
- **parkeerdruk;**
- **verkeersveiligheid;**
- **privacy,**
- **bezonning en schaduwwerking;**
- **geluid (zowel tijdelijke effecten in de bouwfase; als langetermijn effecten ivm bijvoorbeeld warmtepompen of toenemend verkeer)**
- **leefbaarheid;**
- **natuur en klimaatadaptatie?**

Antwoord: SWZ doet onderzoek naar de aspecten die van toepassing zijn bij de omgevingsvergunning en de BOPA-procedure. Deze onderzoeken zijn nu nog niet volledig afgerond.

Vraag 12: Worden deze onderzoeken openbaar gemaakt voordat verdere besluitvorming plaatsvindt?
Antwoord: Deze onderzoeken worden in ieder geval openbaar gemaakt in het kader van het vergunningentraject.

In het bijzonder zullen de onderzoeken naar parkeerdruk, bezonning en schaduwwerking en geluid al eerder met belanghebbenden worden gedeeld en door SWZ in het participatietraject worden betrokken.

Vraag 13: Heeft het college inzicht in de huidige parkeerdruk in deze buurt? Zo ja, acht het college de bestaande capaciteit voldoende wanneer 27 extra appartementen worden gerealiseerd? Zo nee, wanneer wordt dit onderzocht?
Antwoord: Ja, uit de al gepresenteerde onderzoeken en tellingen heeft de projectgroep al inzicht in de huidige en toekomstige parkeerdruk in deze buurt. Uit de beschikbare informatie zijn op dit moment geen knelpunten naar voren gekomen. Definitieve beoordeling vindt plaats bij de vergunningaanvraag.

Vraag 14: Op welke wijze wordt beoordeeld of de extra bouwhoogte past binnen een goede ruimtelijke ordening en het bestaande karakter van de wijk? En welke concrete criteria worden gehanteerd om dit te bepalen?
Antwoord: De beoordeling vindt formeel plaats binnen de procedure voor de omgevingsvergunning. Daarbij zijn in het algemeen de principes van de Omgevingswet van toepassing (ETFAL: evenwichtige toedeling van functies aan de locatie). Voor een aantal aspecten (bijvoorbeeld geluid en parkeren) zijn deze nader gedefinieerd in wetten, regels en normen.

Vraag 15: Welke mogelijkheden ziet het college om de negatieve effecten voor direct omwonenden te beperken of te compenseren indien het project doorgang vindt?
Antwoord: Het is nog te vroeg om aan te geven welke maatregelen nodig zijn. Eventuele negatieve effecten worden betrokken bij de beoordeling van het plan en waar mogelijk worden eventuele maatregelen onderzocht.

Vraag 16: In hoeverre weegt het college de belangen van bestaande bewoners expliciet mee naast de grote maatschappelijke opgave om woningen toe te voegen?
Antwoord: Het college zal de integrale afweging maken na afronding van het participatietraject, bij de beoordeling van de vergunningaanvraag.

Vraag 17: Kan het college toezeggen dat de gemeenteraad voorafgaand aan eventuele vergunningverlening wordt geïnformeerd over:
- **de uitkomsten van de participatie;**
- **de onderzoeken naar leefbaarheid;**
- **de wijze waarop de reacties van bewoners zijn verwerkt?**

Antwoord: Conform de Omgevingswet en de in de gemeente Zwolle afgesproken procedures, zal de gemeenteraad gevraagd worden om een bindend advies te geven op de vergunningaanvraag. Dit zal niet voorafgaand maar tijdens de vergunningprocedure worden gedaan.

Vraag 18: Op welke wijze geeft dit project volgens het college concreet invulling aan de ambitie uit het coalitieakkoord om beter te luisteren naar inwoners? Kan het college daarbij aangeven welke lessen uit eerdere ruimtelijke projecten zijn toegepast?
Antwoord: Het college is van mening dat in dit project goed geluisterd wordt naar inwoners. De aanpak past in Hanza!
Naast de formele route, wordt ook informeel met SWZ meegedacht over de wijze van aanpak.
Gelet op de behoefte van de omwonenden zal bij volgende bijeenkomsten ook een vertegenwoordiger van de gemeente aanwezig zijn.

Datum 20 augustus 2026

Vraag 19: Is het college bereid om alsnog een gezamenlijke informatie- en participatieavond te organiseren waarbij zowel SWZ als de gemeente aanwezig zijn, zodat bewoners al hun vragen direct aan de verantwoordelijke partijen kunnen stellen? Zo ja, wanneer gaat deze bijeenkomst plaatsvinden. Zo nee, waarom niet.

Antwoord: De gemeente zal bij de volgende bijeenkomst(en) aanwezig zijn om vragen te beantwoorden. De inrichting van het participatietraject en het opstellen van het participatieverslag is een verantwoordelijkheid van SWZ.

Openbaarheid
Deze raadsbrief en alle bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer