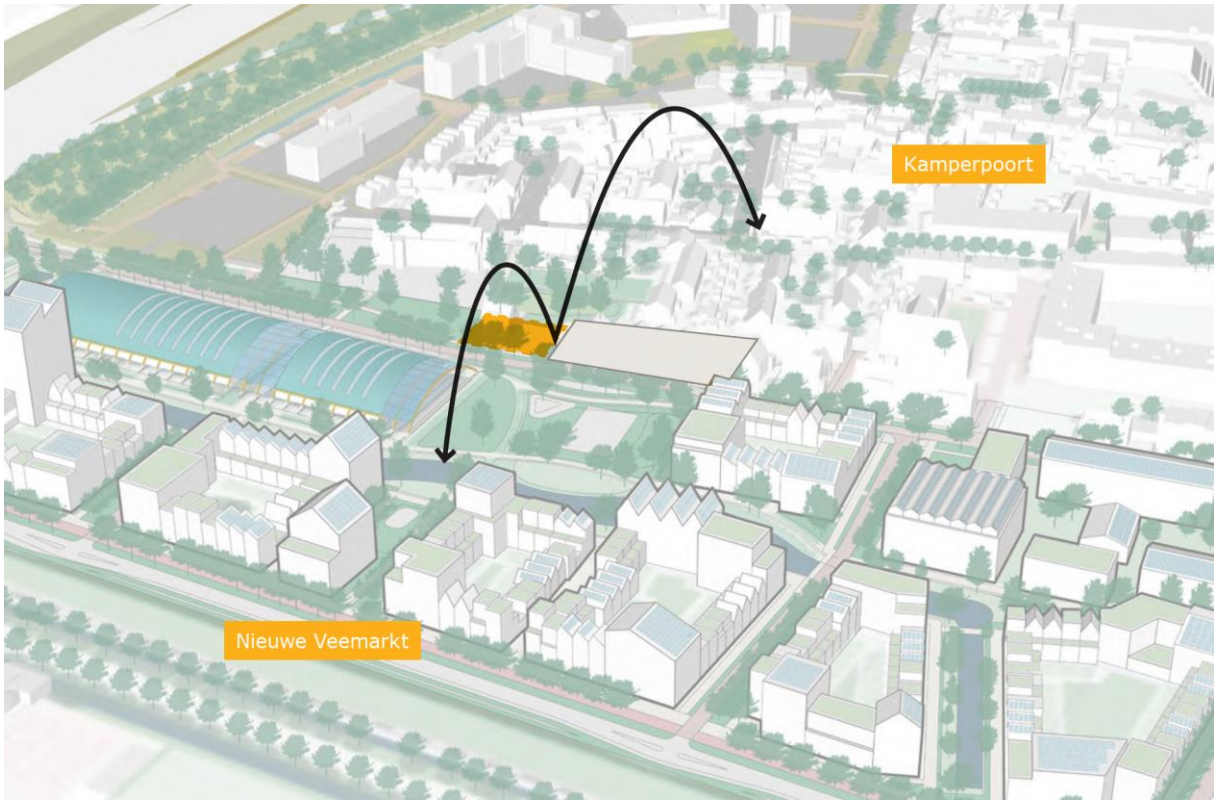
Verslag Participatieavond

Nieuwbouwproject Nieuwe Veemarkt – Blok A, Zwolle

Inloopbijeenkomst | 7 mei 2025

1. Inleiding

Onis Vastgoed is eigenaar van de locatie aan de Veemarkt 33, momenteel ligt deze kavel braak. Tevens heeft Onis vastgoed afspraken met de eigenaar van Veemarkt 34 waardoor er nu een voorstel ligt ter ontwikkeling van een appartementencomplex op beide kavels.(gele vlak) Naast de ontwikkeling van Onis is KWP ook bezig met een ontwikkeling aan de Veemarkt, deze ontwikkellocatie ligt naast de ontwikkellocatie van Onis (grijze vlak). De architect voor het project is Zecc architecten uit Utrecht. Zecc is tevens de architect van de naastgelegen ontwikkeling van KWP.

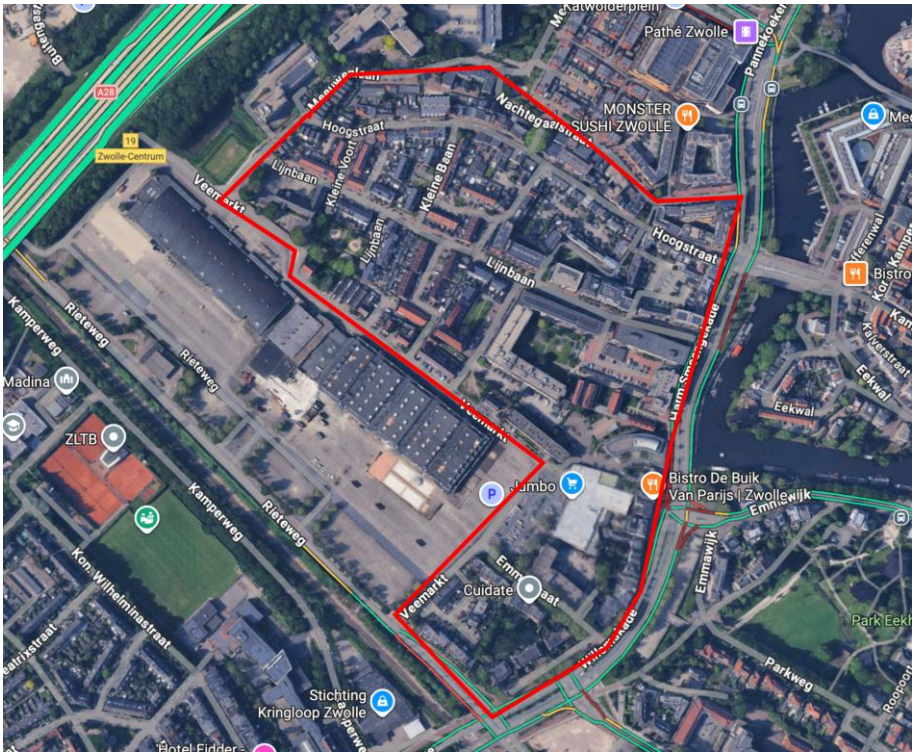


Op woensdag 7 mei 2025 heeft Onis Vastgoed een participatieavond georganiseerd in het kader van de nieuwbouwplanontwikkeling voor Blok A aan de Veemarkt in Zwolle. Het betreft de realisatie van circa 44 betaalbare appartementen in de Kamperpoort, een wijk met een kenmerkende jaren-30-architectuur en een rijke stedenbouwkundige geschiedenis.

2. Opzet van de avond

De bijeenkomst was opgezet als een laagdrempelige inloop, waarbij geïnteresseerden op hun eigen tempo informatie konden ophalen, vragen konden stellen en hun reacties konden geven op het schetsontwerp.

Hieronder is het verspreidingsgebied aangegeven waar de uitnodingen voor de participatieavond zijn verspreid.



De avond was ingericht als een laagdrempelige inloopbijeenkomst. Vanuit de betrokken partijen was Onis vastgoed aanwezig met twee ontwikkelaars, Zecc Architecten met twee architecten en Gemeente Zwolle met twee projectleiders en twee stedenbouwkundigen aanwezig voor toelichting en gesprek.

De volgende middelen zijn gebruikt om de avond vorm te geven:

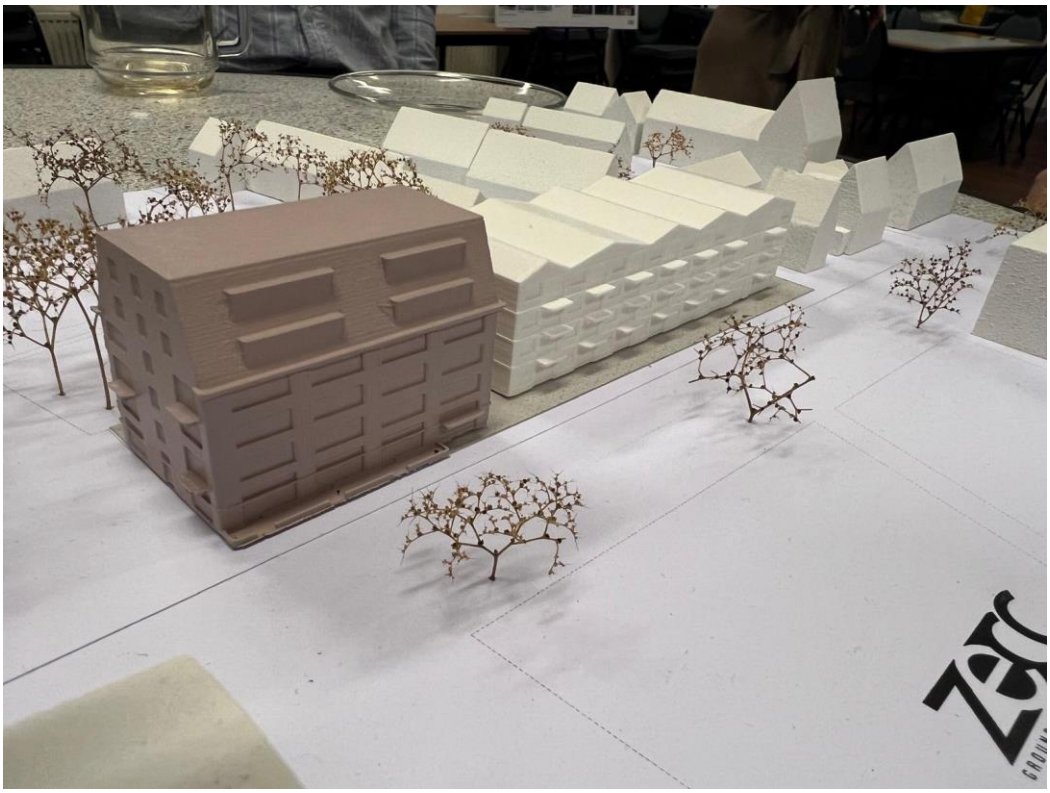
- **Informatiepanelen** over de historische context van de Veemarkt en de Kamperpoort, de stedenbouwkundige opzet, de architectuurinspiratie (jaren-30-stijl) en bezonningsstudies. (complete set panelen is bijgevoegd als bijlage)





twee van de panelen die getoond zijn

- **Maquette** van het plangebied, die bezoekers een ruimtelijk beeld gaf van de nieuwbouw in relatie tot de omgeving.



3. Reacties van bezoekers

De algehele ontvangst van het plan was positief. De meeste bezoekers toonden waardering voor de architectonische uitwerking, de aansluiting op de bestaande jaren-30-karakteristieken van de Kamperpoort en de invulling van het programma met betaalbare woningen. De informatiepanelen en de maquette werden als helder en informatief ervaren.



Totaal zijn er ca. 20 bezoekers op de avond langs geweest. Een aantal bezoekers woonden in de het complex aan de Harm Smeengekade welke door Delta wonen gerenoveerd gaat worden waardoor zij op zoek moeten naar nieuwe woonruimte. Helaas waren zij op zoek naar sociale huur woningen en ook op korte termijn waardoor deze optie voor hun afviel.

Positieve reacties:

- Enthousiast over verschijningsvorm, referenties naar bestaand pand en omliggende jaren 30 architectuur.
- Fijn dat er wat gaat gebeuren, veel onvrede in de buurt over huidige situatie bestaand pand.
- Goed dat er meer woningen bij komen, zeker voor jongeren (betaalbare koop).
- Doorstroom vanuit wijk wordt mogelijk gemaakt.
- Positief over ontwikkeling als schakel tussen Nieuwe Veemarkt en Kamperpoort



Zorgen:

- Bouwhoogte; angst voor 'komvorming' (laagbouw omringt door hogere gebouwen)
- huidige wijk met nieuwe ontwikkelingen die rondom de wijk worden gebouwd.
- Harde overgang tussen bestaande wijk en nieuw; wandvorming.
- Angst voor uiteenvallen sociale cohesie buurt.

Aan het einde van de avond meldde zich een buurtbewoner met een kritisch maar constructief punt. Hij gaf aan moeite te hebben met de beoogde bouwhoogte van het gebouw, dat tot zes bouwlagen hoog wordt. Ter illustratie refereerde hij aan twee projecten in de directe omgeving (die een aantal weken daarvoor met de rondwandeling door de wijk ook zijn aangewezen): één project dat als minder geslaagd wordt ervaren en één dat juist positief wordt ontvangen door buurtbewoners.

Het als geslaagd ervaren project kenmerkt zich door een getrapte opbouw: na twee lagen springt het gebouw terug, en later nogmaals. Dit zorgt voor een vriendelijkere beleving op straatniveau en een minder massieve uitstraling van het gebouw als geheel.

Zecc architecten bracht in dat de kwaliteit en daarmee ook hoe een gebouw ervaren wordt juist ook in de details zit en wees op een aantal kenmerkende details uit de wijk die in het gebouw terugkomen en bijdragen aan de kwaliteit van het gebouw.

De opmerking over de bouwhoogte leidde na eerst wat discussie tot een vruchtbare schetssessie. Aanwezigen, waaronder de buurtbewoner, de stedenbouwkundigen van gemeente Zwolle en Zecc Architecten, zijn gezamenlijk schetsend op zoek gegaan naar mogelijke aanpassingen in de massaopbouw.

Denkrichtingen die uit deze sessie naar voren kwamen:

- Leefbare plint voor een betere connectie met de omgeving
- Een getrapt gebouw waar bij er verschillende hoogtes zijn (torentjes)
- Aan de parkzijde een meer getrapte opbouw maken voor de eerste twee bouwlagen (2 lagen – 2 lagen – kap)
- In het gebouw aanpassingen maken om de massawerking te verminderen, vergelijkbaar met de getrapte opbouw van het referentieproject.

4. Vervolgstappen

Door de gemeente is een startnotie opgesteld voor dit project. Dit participatieverslag maakt daar onderdeel van uit. De volgende stap is het opstellen van het Ruimtelijk ontwikkel plan (ROP) In de ROP fase wordt naast het uitvoeren van benodigde onderzoeken ook het ontwerp een stap verder wordt uitgewerkt. De input vanuit deze avond zal hierin meegenomen worden. Op basis van de participatieavond worden de volgende vervolgstappen ondernomen:

- Zecc Architecten bestudeert de mogelijkheden voor een meer getrapte massa onderste twee lagen aan de parkzijde en werkt dit uit in het ontwerp.
- Nader onderzoek naar de mogelijkheid van een getrapte massaopbouw hoger in het gebouw, in afstemming met de gemeente Zwolle.
- Verbinding met de wijk en het bijdragen van de nieuwbouw aan de Veemarkt nader onderzoeken.
- De uitkomsten worden verwerkt in een volgende versie van het schetsontwerp en worden besproken met de buurtbewoner(s).
- De resultaten worden in een volgende de participatieavond getoond en worden meegenomen in de verdere planprocedure.

Bijlage: gebruikte presentatiepanelen