Participatie ontwikkeling appartementen Handellaan 239AB

5.1.2e *Architect (architect) &* 5.1.2e *(initiatiefnemer)*

22 mei 2026

Uitgenodigd:

- Händellaan 237-1 t/m 237-35
- Smetanastraat 1 t/m 21
- Händellaan 18 t/m 64

Dit betreft ong. 80 adressen.

Bijlage 1: uitnodiging inloopmoment
Bijlage 2: feedbackformulier
Bijlage 3: getoonde plattegronden en schetsen
Bijlage 4: aangepaste plattegronden n.a.v. participatie
Bijlage 5: nieuwsbrief mei 2026

Uitkomsten op adresniveau

Aanwezigen hebben mondeling toelichting gehad met behulp van plattegronden en tekeningen.

Naam	Adres	Opmerkingen
5.1.2e	5.1.2e	Ik ben positief
5.1.2e	5.1.2e	T/m 3 verdiepingen is prima. Graag uitstraling zoals complex er naast.
5.1.2e	5.1.2e	Mooi dat er meer woningen komen. Graag zoveel mogelijk parkeren.
5.1.2e	5.1.2e	Schets ziet er heel mooi uit. Graag zou ik aanmerking komen voor koop. 5.1.2e @hotmail.com
5.1.2e	5.1.2e	Mooi voor de toekomst. Graag zou ik in aanmerking komen voor de koop.
5.1.2e	5.1.2e	Zeer goed idee. Graag informatie 5.1.2e @hotmail.com
5.1.2e	5.1.2e	Ziet er mooi uit. Graag zou ik woning 20 op de 3e verdieping willen kopen. 5.1.2e @hotmail.com en 5.1.2e @hotmail.com
5.1.2e	5.1.2e	Zeer goed idee. 5.1.2e @hotmail.com
5.1.2e	5.1.2e	Graag meer groen aan de zijkant ter hoogte van de parkeerplaatsen.
5.1.2e	5.1.2e	Goed dat de inrit west is want kinderen lopen veel via de Smetanastraat heen en weer richting de speeltuin. De ramen aan de oostkant graag

		matglas. De muur bij de galerij graag verlengen voor minder inkijk in de tuin. Bovenste verdieping graag verwijderen. Op de 3e verdieping het dakterras niet te dicht bij de gevel. De bomenrij laten staan. Let op het hoogteverschil. Ik blijf graag op de hoogte. 5.1.2e @hotmail.com
5.1.2e	5.1.2e	Opschonen en nieuwbouw is goed.
5.1.2e	5.1.2e	Mooi vind ik de positie van de voorgevel en rooilijn en de ontsluiting van het parkeren. Let op hoogteverschil tussen perceel en steeg vd woningen. Graag geen ramen in zijgevel. Is nu een blinde gevel. Dakterrassen terugleggen van ivm privacy..
5.1.2e	5.1.2e	Fijn dat het een niet te groot complex is en dat het betaalbaar wordt. Behoudt graag de bomen en de privacy van de bewoners aan de Smetanastraat.
5.1.2e	5.1.2e	Zier er mooi uit. Zal vooral waardetoevoeging zijn qua uitstraling dat er starters kunnen kopen. Nu in het park nog een Jeu de boulesbaan voor de sportieve verbroedering.
5.1.2e	5.1.2e	Goede voorlichting. Wisten veel als je vragen stelde en hele positieve mensen. Prettig. Aub de weg veranderen voor de kinderen die naar de school gaan voor de verkeersveiligheid. Kleintjes gaan met step of bal naar school. Ingang niet via de Handellaan. Ik ben bang voor ongelukken.
5.1.2e	5.1.2e	Graag toegang naar parkeren via Smetanastraat vanwege schoolgaande kinderen en verkeersveiligheid. Er zijn hier geen trottoirs. De Smetanastraat heeft aan beide kanten trottoirs. Goed dat het betaalbare woningen zijn voor starters en senioren met lift dus gelijkvloers. Goede voorlichting. Zeker ook een mooi project en verrijking voor de buurt. Balkons graag allemaal aan parkzijde.
5.1.2e	5.1.2e	Goed dat het appartementen voor starters zijn. Balkon op hoekapp. graag naar parkzijde.
5.1.2e	5.1.2e	Dit zijn mooie betaalbare appartementen voor in deze wijk. Niks op aan te merken.
5.1.2e	5.1.2e	Het is een hele verbetering voor de wijk. De 3 woningen aan de Handellaan zien wij liever aan de parkzijde.
5.1.2e	5.1.2e	Het gaat er mooier uitzien met meer bewoners dus meer leven.
5.1.2e	5.1.2e	Geen opmerkingen.

5.1.2e	5.1.2e	Goed dat het oude gebouw opgeruimd wordt en dat er woningen komen. Is er wel vraag naar kleine koopwoningen in Holtenbroek?
5.1.2e	5.1.2e	Goed dat de troep wordt opgeruimd en dat er betaalbare woningen komen.
5.1.2e 5.1.2e	5.1.2e	Ik wil graag een woning kopen. 5.1.2e @hotmail.nl

Onderstaande feedback is verwerkt in het herziene plan:

1. De ramen op de verdieping zijn verwijderd en er is een dichte muur ontstaan om inkijk in de tuinen van de Smetanastraat te verkleinen. Het raam op de begane grond is intact gehouden omdat hier geen inbreuk op privacy plaatsvindt.
2. De balkons die inkijk vergroten aan de Handellaan op de hoek zijn naar de voorzijde gebracht.
3. Op de bovenste laag zijn de balkons iets terug gerooid om aan de oostzijde van de Smetanastraat privacy van omwonenden te vergroten.
4. Het gallerijmuurtje aan het einde van de 1e en 2e verdieping is verbreed om privacy in de tuinen van de Smetanastraat te vergroten.
5. Er is groen toegevoegd door half-verhard parkeren en gras.

Onderstaande feedback is niet verwerkt in het herziene plan:

1. De lopende kinderen richting het park lijken door beide straten te wandelen naar school en naar de speeltuin. De inrit aan de Händellaan is gebeleven.
2. De drie woningen aan de Handellaan (die de L in het gebouw maken) zijn niet verwijderd.

De uiteindelijke terugkoppeling aan de omgeving vindt plaats d.m.v. een volgend inloopmoment met een toelichting op de definitieve aanvraag. Daarnaast zal de aanvraag uiteraard gepubliceerd worden.

Bijlage 1

Uitnodiging inloopmoment

Schiphorsterweg 20
7966 AC De Schiphorst
T: 06 21 854 856

5.1.2e @bruisendbeheer.nl
IBAN: NL68 INGB 0008821528
KvK: 73042374
Btw: NL859331465B01

De Schiphorst, 31 maart 2025

Nieuwbouw Händellaan 239
Uitnodiging inloopmoment maandag 14 april 2025 van 16:00-19:00 uur

Beste heer/mevrouw,

Sinds december 2024 zijn wij de eigenaar van de voormalige kickboksschool met bedrijfswoning aan de Händellaan 239AB. Tot op heden is onze energie gericht geweest op het zo spoedig mogelijk slopen van de bestaande bebouwing. De direct aanwonenden hebben daar recent bericht over ontvangen.

De reden dat we vervroegd slopen is omdat we de huidige situatie als onveilig beschouwen voor u als omwonende, en onszelf. Er is regelmatig poging tot inbraak, en wij hebben het vermoeden dat er af en toe ook dak- of thuislozen verblijven. Ook hebben we begrepen dat er overlast is van 'hangjeugd'. Het doel is om eind mei het gebouw gesloopt te hebben. De werkzaamheden worden overdag uitgevoerd, en we doen ons best om de overlast zoveel mogelijk te beperken.

Wij hebben plannen om woningen te ontwikkelen op deze locatie. Op dit moment wordt door architect Ron Hoogsteder gewerkt aan schetsen voor nieuwbouw. Deze schetsen willen we graag aan u laten zien. We zijn benieuwd wat u vindt van onze plannen. Wij organiseren daarom een inloopmoment op maandag 14 april aanstaande van 16:00 uur tot 19:00 uur in de voormalige sportschool aan de Händellaan 239AB.

We ontvangen u graag in het gebouw zelf, waar al voorbereidende werkzaamheden zijn uitgevoerd voor de sloop. Het gebouw is afgesloten van gas en elektra. Wilt u hiermee rekening houden qua kleding/schoeisel?

Hartelijke groet en hopelijk tot spoedig,
Namens Bruisend Ondernemen,

5.1.2e

Bijlage 2

Onderstaand format is gebruikt tijdens het inloopmoment. De ingevulde formulieren incl. handtekeningen zijn op aanvraag beschikbaar.

Participatieverslag

Betreft: Nieuwbouw appartementen Händellaan 239A en 239B te Zwolle.

We zijn benieuwd wat u vindt van onze plannen. Tijdens dit inloopmoment informeren wij u over de plannen. U kunt hier tekenen dat u het heeft gehoord of gezien. Als u wilt kunt u ook in het kort aangeven wat u van de plannen vindt.

Voor de duidelijkheid: uw handtekening dat u van de plannen gehoord/gezien heeft, is niet hetzelfde als instemming. U houdt altijd de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen een vergunning of plan.

Uw gegevens
Naam:

Adres:

Ik ben geïnformeerd over de plannen aan de Händellaan 239 AB te Zwolle door middel van:

- ○ Schriftelijke uitleg
- ○ Mondelinge uitleg
- ○ met schets/tekening
- ○ zonder schets/tekening

Dit waardeer ik aan de plannen:

.....
.....
.....
.....

Hier zie ik kan op verbetering of dit zou ik graag op de locatie zien:

.....
.....
.....
.....

Datum: Handtekening voor akkoord geïnformeerd te zijn:

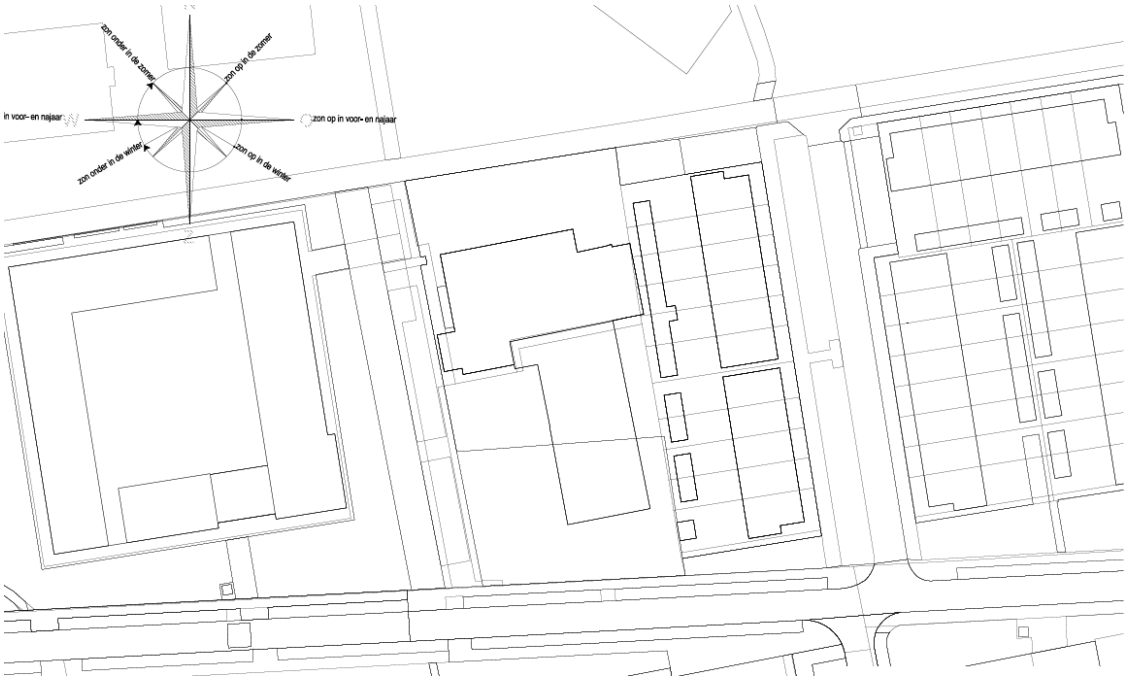
Bijlage 3
Getoonde plattegronden en tekeningen.

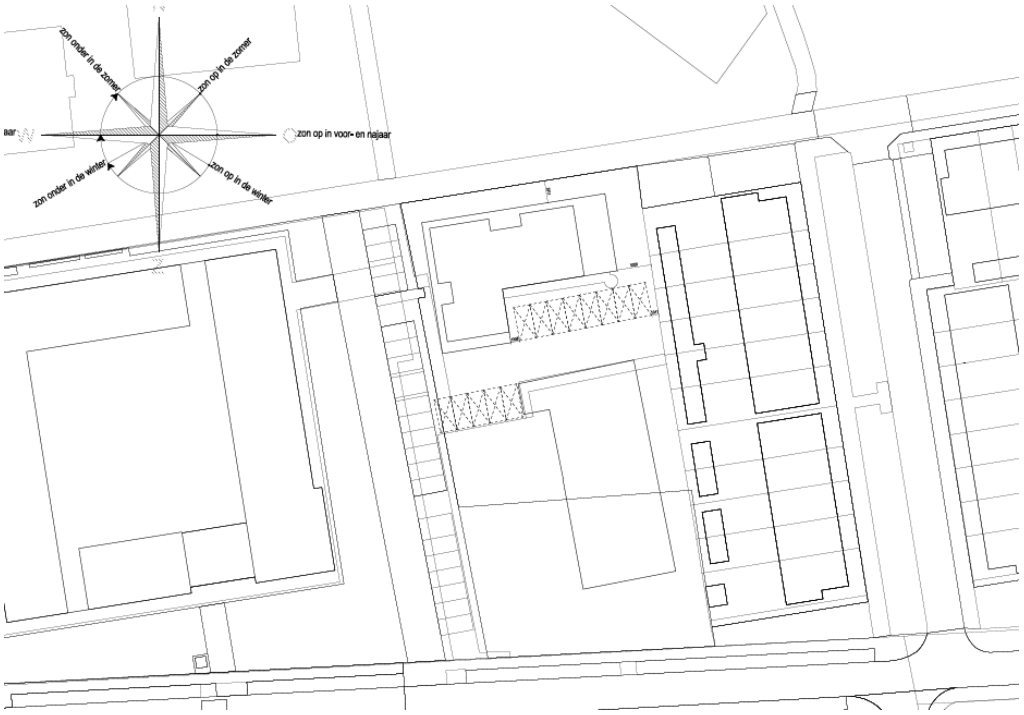
Verkenning appartementen Händellaan te Zwolle

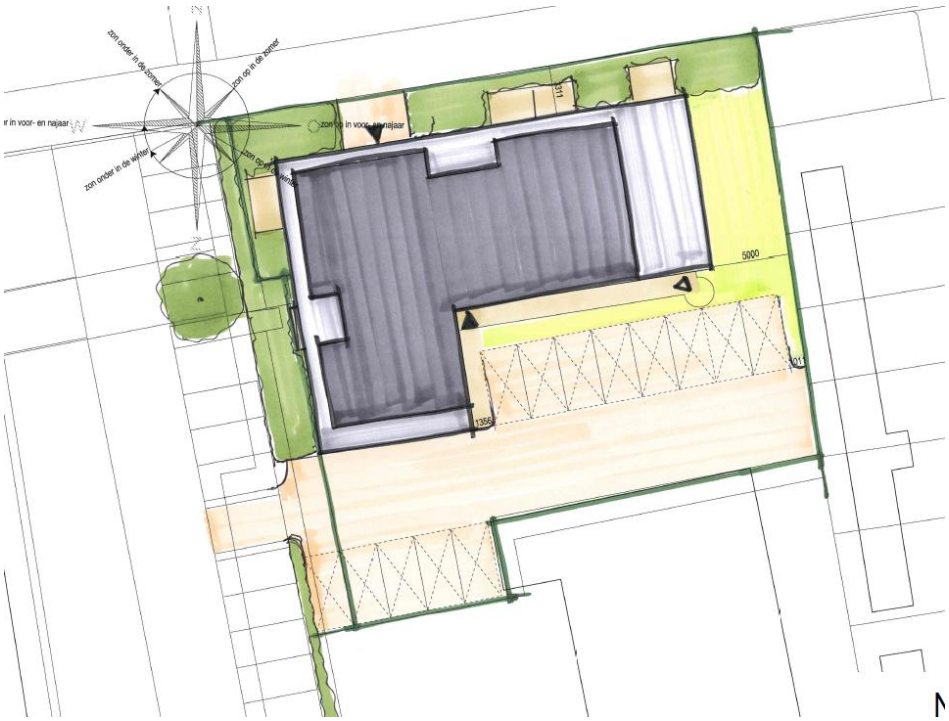
in opdracht van Bruisend ondernemen BV

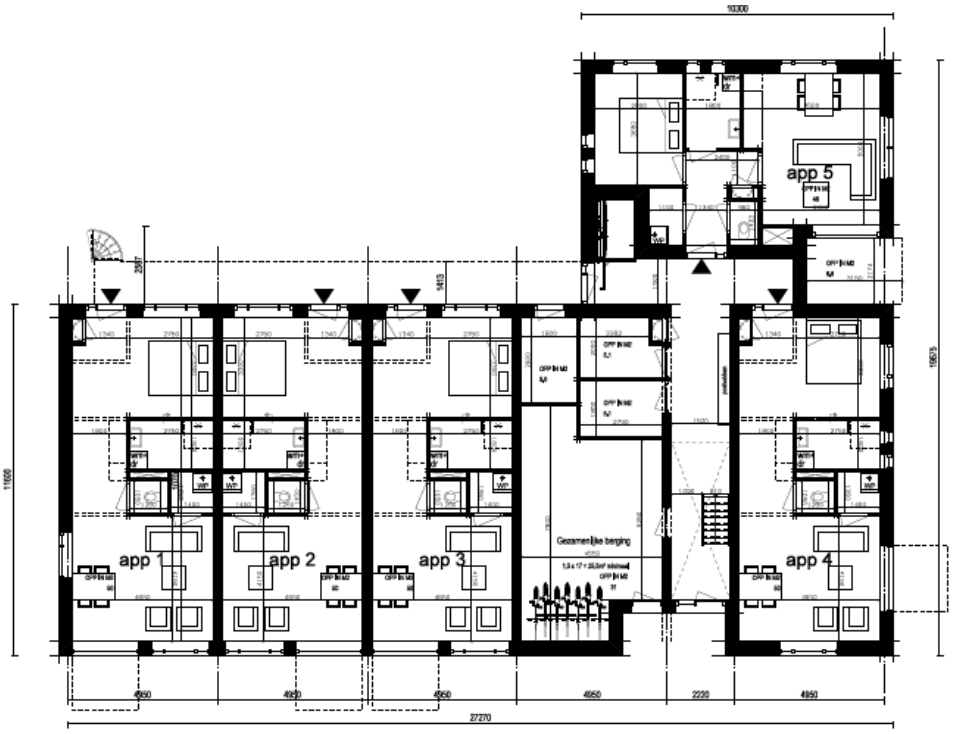
16 december 2024

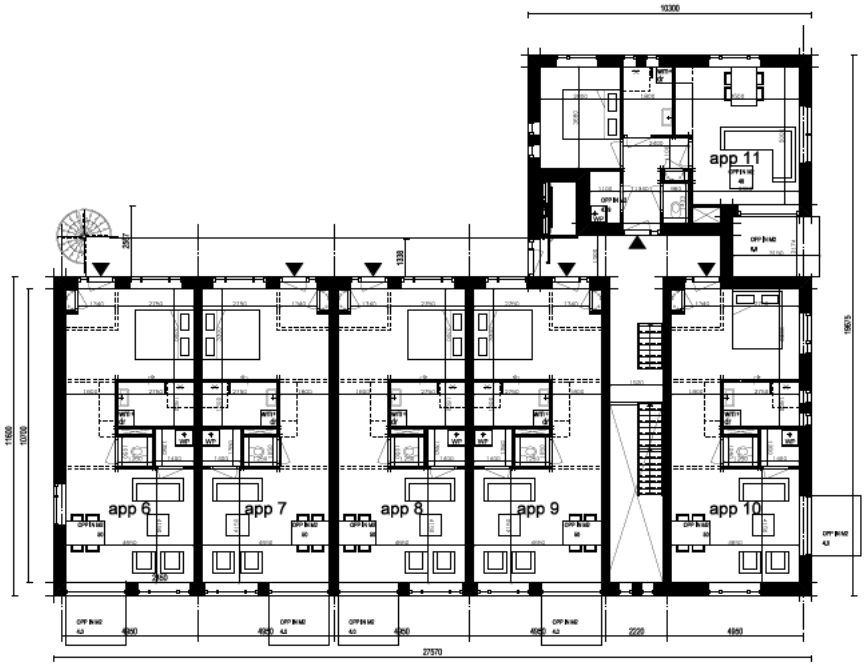
HOOGSTEDER
ARCHITECTEN

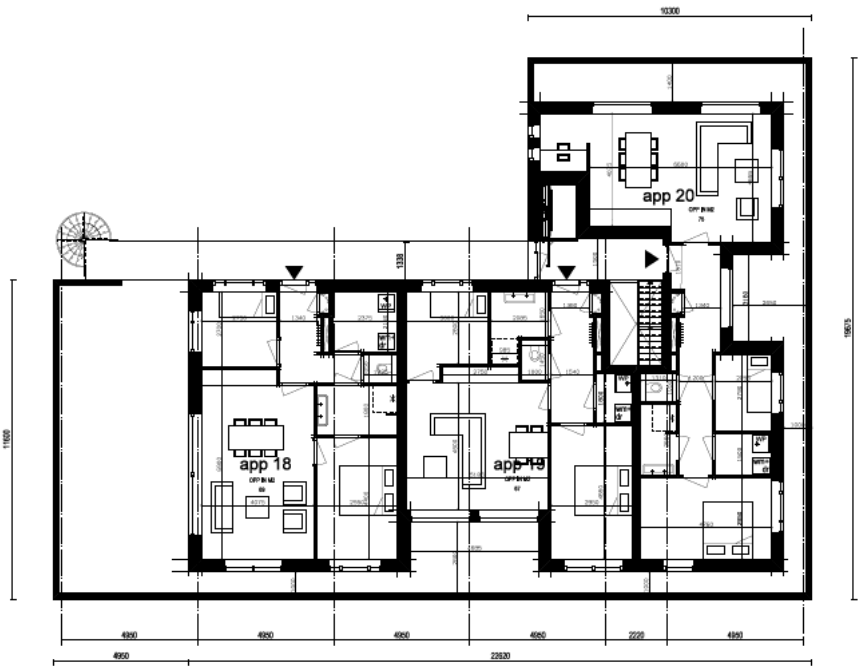


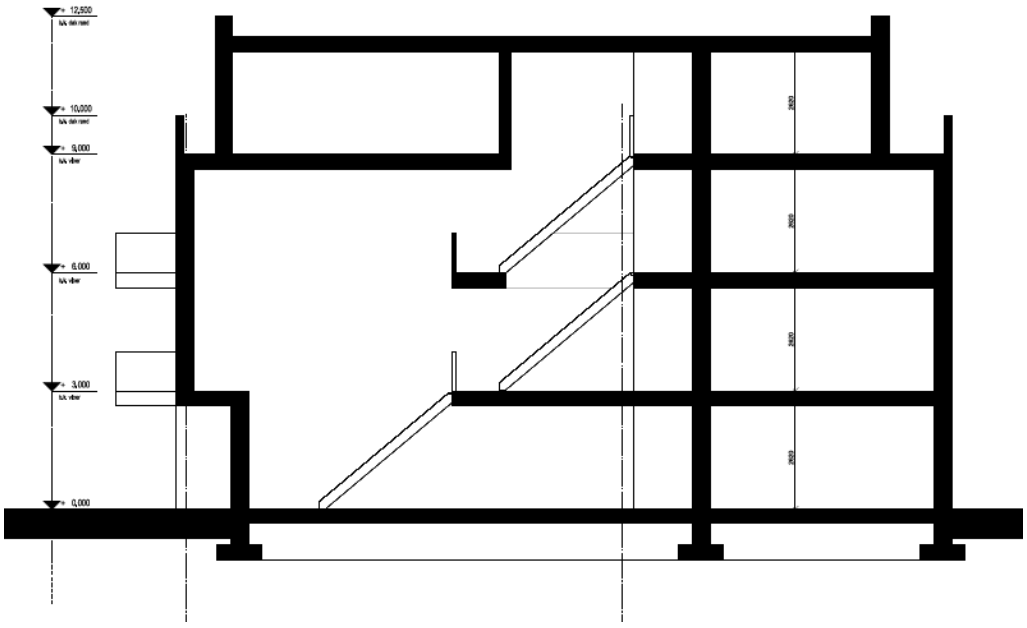

zon onder in de zomer
zon op in de zomer
zon op in voor- en najaar
zon onder in de winter
zon op in de winter


zon onder in de zomer
zon op in de zomer
zon op in voor- en najaar
zon onder in de winter
5000
1355


10300
app 5
app 1
app 2
app 3
app 4
Gezamenlijke berging
11600
15675
4950
4950
4950
4950
2220
4950
27270


10300
app 11
app 6
app 7
app 8
app 9
app 10
11600
10700
15675
4950
4950
4950
4950
2220
4950
27570


10300
app 20
app 18
4950
4950
4950
4950
2220
4950
4950
22630


+ 12,500
+ 10,000
+ 9,000
+ 6,000
+ 3,000
+ 0,000







Bijlage 4

Aangepaste plattegronden n.a.v. participatie






app 6
app 7
app 8
app 9
app 10
app 11


app 18
app 19
app 20





Bijlage 5

Nieuwsbrief mei 2026

Onderwerp: nieuwsbrief project Händellaan 239 AB, Zwolle 22 mei 2026

Beste buur,

Een aantal van u is aanwezig geweest bij het inloopmoment in juni van 2025. Nogmaals bedankt voor uw betrokkenheid destijds. Hierbij geven wij u een terugkoppeling van de input die we hebben ontvangen en hoe we dit hebben meegenomen in de definitieve plannen.

Een project met draagvlak

We zijn verheugd over het positieve sentiment dat leeft in de buurt: over het algemeen is er enthousiast gereageerd dat de vervallen bebouwing is gesloopt en nieuwbouw terugkomt. Ook snapt men dat woningbouw op dit moment hard nodig is. Daarnaast heeft het de voorkeur om een locatie als deze te benutten boven het uitbreiden rondom Zwolle en het gebruiken van agrarische grond voor nieuwbouw.

Uw eerdere feedback dat het geen heel hoog gebouw wordt en dat het in een betaalbare sector terechtkomt, is voor ons een belangrijke bevestiging van de gekozen richting. We creëren hiermee specifiek ruimte voor alleenstaanden en stelletjes, wat de diversiteit in de buurt ten goede komt.

Het project in detail

Op de locatie Händellaan 239 AB realiseren we een project van twintig wooneenheden. Iedereen is welkom als doelgroep. Dankzij de lift zijn de woningen levensloopbestendig. Er zullen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd voor de bewoners.

Architectuur en bouw

Er is gekozen om voort te borduren op de architectuur van het naastgelegen pand met een 'Indische' stijl, een ontwerp dat bij iedereen erg in de smaak valt. De bouw zal worden uitgevoerd door ‘Van der Steeg Ontwikkelen & Bouwen’ uit Genemuiden, een ontwikkelend bouwer met een historie van meer dan 100 jaar als familiebedrijf.

Terugkoppeling van input en aangepaste plannen

Uw inbreng tijdens het inloopmoment is voor ons belangrijk geweest bij het uitwerken van het ontwerp. We hebben de op- en aanmerkingen geanalyseerd en hebben de volgende aanpassingen doorgevoerd. Door deze aanpassingen is de privacy van omwonenden verbeterd, en voegt de nieuwbouw zich beter wijk.

- **Inkijk Smetanastraat (bovenverdiepingen):** De ramen in de zijgevel zijn verwijderd en vervangen door een dichte muur om inkijk in de tuinen van de bewoners van de Smetanastraat te verkleinen. Het raam op de begane grond is intact gehouden omdat hier geen inbreuk op privacy plaatsvindt.
- **Balkons Händellaan:** De balkons op de hoek aan de Händellaan zijn naar de voorzijde van het pand gebracht om privacy van de bewoners in het naastgelegen buurpand te verbeteren.

- **Balkons Bovenste Laag:** Op de bovenste laag zijn de balkons iets teruggelegd aan de oostzijde, grenzend aan de Smetanastraat, om de privacy van de omwonenden verder te vergroten.
- **Gallerijmuur:** Er is een extra muurtje geplaatst aan het einde van de 1e en 2e verdieping om privacy voor de tuinen van de bewoners aan de Smetanastraat te vergroten.
- **Vergroening:** Er is groen toegevoegd aan het plan door half-verhard parkeren, nieuwe hagen en lage beplanting toe te passen. Bestaande hagen worden zoveel mogelijk gehandhaafd.

Niet verwerkte feedback
Eén punt van kritiek is niet verwerkt in het herziene plan:

- De nieuwe in en uitrit naar de Händellaan is gebleven. De routing van kinderen richting het park, school en speeltuin loopt via zowel de Händellaan als ook de Smetanastraat. Hierbij is er een zorgvuldige afweging gemaakt, in overleg met de gemeente, waarbij de meest optimale ontsluiting is gekozen.

Planning en start bouw
Het communiceren van een exacte startdatum voor de bouw is op dit moment lastig. De planning is afhankelijk van twee belangrijke factoren:

1. De doorlooptijd van de vergunningenprocedure. Het indienen van de definitieve aanvraag staat gepland voor juni 2026.
2. Het verkrijgen van de nuts-aansluitingen (gas, water, elektriciteit).

De wachttijden voor het verkrijgen van de nuts-aansluitingen zijn momenteel lang, wat het moeilijk maakt om hier concreet een datum voor de start bouw te communiceren.



Belangrijk; de uiterlijke verschijning kan qua kleurstelling en detailuitwerking nog wijzigen.

Bent u nieuwsgierig naar het vervolg of heeft u wellicht interesse in een van de koopwoningen wilt u dan uw gegevens delen met makelaarskantoor Woonaccent Makelaars - Van Dorsten te Zwolle via emailadres 5.1.2e **@woonaccent.nl**

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Bruisend Ondernemen BV
5.1.2e @bruisendbeheer.nl