



MATEBOER
PROJECTONTWIKKELING

Nieuwsbrief Bovenhavenkwartier

December 2025

Het is reeds een jaar geleden dat er in november 2024 een inloopbijeenkomst plaatsvond. Tijdens deze bijeenkomst zijn diverse panelen getoond met de stedenbouwkundige opzet van het plan Bovenhavenkwartier. De bijeenkomst was overwegend positief, de feedback is meegenomen in de verdere vormgeving van de plannen. In het afgelopen jaar is er verder gewerkt aan deze plannen. In deze nieuwsbrief nemen we u mee in wat er afgelopen jaar heeft plaatsgevonden en delen we de verwachtingen voor het komende jaar.

Terugblik 2024/2025

18 november 2024 is het voorlopig stedenbouwkundig plan getoond tijdens de informatiebijeenkomst. Vanaf dat moment zijn we aan de slag gegaan met de verdere uitwerking van het plan. In december 2024 heeft er een gesprek plaatsgevonden met diverse omwonenden, hier hebben we verschillende onderwerpen besproken; zorgen over inkijk in tuinen, schaduwwerking en de aansluiting van het nieuwe plan op de bestaande bebouwing. Na de bijeenkomsten is het plan verder uitgediept, mede dankzij de opmerkingen van de bezoekers van de informatieavond en omwonenden.

Op 13 mei 2025 heeft de gemeente een bijeenkomst georganiseerd voor betrokkenen, waar zij het beeldkwaliteitsplan hebben gepresenteerd. Dit plan geeft, zoals de naam al zegt, de kwaliteit weer waaraan het plan moet voldoen. Denk aan de invulling van de openbare ruimte en de architectuur. Het college heeft eind mei dit beeldkwaliteitsplan aangeboden aan de gemeenteraad. Deze heeft het vervolgens in de vergadering van juli vastgesteld. Tijdens de bijeenkomst in mei 2025 hebben de ontwikkelaars ook een definitief stedenbouwkundig plan getoond.

Na deze bijeenkomsten zijn we verder gegaan met de het ontwerp van het plan. Eerst in schetsvorm, nu als Voorlopig Ontwerp. Op 8 december jl. heeft er een gesprek plaatsgevonden met een aantal omwonenden, daarbij zijn zij op de hoogte gebracht van de voorgenomen plannen en voorlopige planning van het project.

Het ontwerp

In het plan houden we rekening met een divers aanbod van woningen, zoals dat tegenwoordig wordt genoemd; sociaal, midden-duur en duur. Daarnaast kijken we naar een optimale parkeeroplossing. De inrichting van het openbaar gebied, met een goede parkeeropzet, wordt de komende maanden verder uitgewerkt in samenspraak met de gemeente Kampen. We zitten nu midden in de ontwerpfase, wij noemen deze fase het Voorlopig Ontwerp. Alle facetten van deze fase brengen wij bij elkaar; wie zijn de doelgroepen voor de verschillende woningen, waar moeten de woningen aan voldoen, hoe komen de woningen eruit te zien en wat past bij en in de huidige omgeving? Het ontwerp moet voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan wat is opgesteld door de gemeente. Deze is getoond tijdens de informatieavond op 13 mei 2025, georganiseerd door de gemeente Kampen.

Daarnaast moet het ontwerp technisch uitvoerbaar zijn en binnen het budget van de bouwkosten vallen. We verwachten in het 1^e kwartaal van 2026 weer een stapje verder te zijn met het ontwerp. Het ontwerp zal worden getoetst door de Welstand. Zodra het ontwerp is goedgekeurd door Welstand en zodra het binnen het bouwkostenbudget past, gaan we door naar de volgende fase: het Definitief Ontwerp. Bij een Definitief Ontwerp kunnen we gaan tonen hoe het plan eruit komt te zien. Na het Definitief Ontwerp volgen de voorbereidingen van de verkoop.

Anterieure Overeenkomst

Op woensdag 10 december 2025 heeft er voor het project een andere belangrijke mijlpaal plaatsgevonden. Namelijk de ondertekening van de Anterieure Overeenkomst door de ontwikkelaars en Gemeente Kampen. In deze overeenkomst staan onder andere afspraken over de kosten en de uitvoering van het project. Denk aan plankosten, maar ook het bouwrijp maken van de gronden. Deze komen voor rekening van de ontwikkelaars.

Het omgevingsplan

Het omgevingsplan moet worden gewijzigd. Alle onderzoeken zijn inmiddels afgerond die nodig zijn voor het wijzigen van dit Omgevingsplan. Inmiddels is dit ingediend bij de gemeente en ter inzage gelegd.

Huidige bebouwing

De plannen voor de woningen worden voor ons nu zo concreet dat we ook gericht kunnen plannen rondom de bebouwing die er nog is. In de Villa wonen momenteel krakers, we zijn gestart met de gerechtelijke procedure tot het uitzetten van de betreffende krakers. Begin januari 2026 volgt de 1^e gerechtelijke zitting.

Vooruitblik

De planning van het project is afhankelijk van de procedure voor het wijzigen van het Omgevingsplan. Wanneer er zienswijzen worden ingediend en er bezwaren komen op de plannen, dan kan dit veel vertraging geven in de verdere ontwikkeling. Verloopt alles naar wens en wordt het Omgevingsplan onherroepelijk, dan is het streven om in de tweede helft van 2026 in verkoop te gaan en zouden we in de tweede helft van 2027 kunnen starten met de bouw.

Heeft u vragen en/of opmerkingen naar aanleiding van deze nieuwsbrief? Stel ze gerust, stuur een mail naar:

- Robert Vugteveen (ontwikkelaar namens Mateboer), robert.vugteveen@mateboer.nl
- Michiel Regterschot (ontwikkelaar namens Junco), michiel@junco.nl