



Raadsvoorstel

Datum 10 september 2026

Onderwerp Wijzigingsbesluit omgevingsplan en omgevingskwaliteitsplan Breecamp-West
Versienummer 2

Portefeuillehouder Gerdien Rots

Samenvatting

Met dit besluit wordt het juridisch-planologisch kader vastgesteld voor de ontwikkeling van Breecamp-West, een nieuwe woonwijk in Stadshagen met maximaal 655 woningen, voorzieningen en openbare ruimte. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het door de raad vastgestelde Ruimtelijk Ontwikkelplan en levert Zwolle een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave. Daarnaast wordt het Omgevingskwaliteitsplan vastgesteld om de gewenste ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte gedurende de verdere uitwerking en realisatie te borgen.

Financiële gevolgen

Betreft doel 381 Stadshagen
Begroting wijzigen Nee
Budgetnummer 506168

Bijlagen

Bijlage 1 – Zienwijze
Bijlage 2 – Zienswijzennota 'wijzigingsbesluit omgevingsplan Stadshagen, Breecamp-West';
Bijlage 3 – Wijzigingsnota 'wijzigingsbesluit omgevingsplan Stadshagen, Breecamp-West';
Bijlage 4 – Omgevingskwaliteitsplan Breecamp-West
Bijlage 5 – motivering wijziging omgevingsplan
Bijlage 6 – pdf Omgevingsplan Zwolle
Bijlage 7 t/m 20 – bijlagen behorende bij de motivering wijziging omgevingsplan

Openbaarheid

☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan 'hoofdstuk 22I Stadshagen, Breecamp-West', zoals omschreven in de zienswijzennota;
2. in te stemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan 'hoofdstuk 22I Stadshagen, Breecamp-West', zoals opgenomen en omschreven in de Wijzigingsnota;
3. het wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Zwolle Stadshagen, Breecamp-West, zoals bedoeld in [bijlage A](#), vast te stellen;
4. het Omgevingskwaliteitsplan Breecamp-West vast te stellen.



Datum 10 september 2026

Inleiding

Op 16 juni 2025 is het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) voor Breecamp-West vastgesteld. Het vaststellen van het ruimtelijk ontwikkelplan markeert de start van de bouwplanontwikkeling voor circa 653 woningen en het inrichtingsplan voor het openbaar gebied. De uitgangspunten uit het ROP voor wat betreft woningbouwprogramma en inrichting zijn de basis voor het voorliggende omgevingsplan. Het omgevingsplan legt het juridische kader vast waardoor de ontwikkeling daadwerkelijk in gang kan worden gezet. In dit plan worden de juridische kaders voor het aantal woningen, de toelaatbaarheid van voorzieningen, de ligging van de wegen en hoofdwaterstructuur geregeld. Daarbij is gemotiveerd dat in het plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan lag met ingang van 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 ter inzage. Er is één zienswijze ingediend. Het voorstel ziet op een gewijzigde vaststelling van het wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Zwolle, Stadshagen, Breecamp-West.

Daarnaast wordt voorgesteld het omgevingskwaliteitsplan Breecamp-West vast te stellen. Het omgevingskwaliteitsplan is een belangrijk sturingsinstrument om de ruimtelijke kwaliteit, samenhang en herkenbaarheid van een nieuwe gebiedsontwikkeling te borgen. Het omgevingskwaliteitsplan beschrijft richtlijnen en ontwerpprincipes voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte voor Breecamp-West.

Kader

- Omgevingsvisie: Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen'
- Gebiedsvisie Breecamp-West: Raadsplein besluitvormend 22 januari 2024
- Ruimtelijk ontwikkelplan Breecamp-West: [Raadsplein besluitvormend 16 juni 2025](#)
- Versnelling ontwikkeling Breecamp-West: Versnelling ontwikkeling Breecamp-West
- Omgevingswet: [Vergaderingen - Raad Themabijeenkomsten - 24 augustus 2026 - iBabs](#)

Beoogd effect

Een onherroepelijk (vastgesteld) wijzigingsbesluit, welke de beoogde realisatie van de woningen in Breecamp-West mogelijk maakt. Het omgevingsplan legt het juridische kader vast waardoor de ontwikkeling van maximaal 655 woningen, voorzieningen en de openbare ruimte in gang kan worden gezet.

Een vastgesteld omgevingskwaliteitsplan Breecamp-West ten behoeve van het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit voor het uiterlijk van de bouwwerken en inrichting van de openbare ruimte.

Argumenten

1.1 Er is één zienswijze ingediend. De reactie is afgestemd met de indiener.

Overeenkomstig de wettelijke procedure heeft het ontwerp-wijzigingsbesluit 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22I Stadshagen, Breecamp-West, gedurende zes weken ter visie gelegen. In die periode konden zienswijzen worden ingediend. Er is één zienswijze ontvangen over het ontwerp-wijzigingsbesluit. De zienswijze is ingediend door de agrariër die in de directe omgeving (Stuurmansweg) zijn bedrijfsvoering heeft. In de bijgaande zienswijzennota is hierop gereageerd. De indieners concluderen dat het ontwerp-omgevingsplan leidt tot een beperking van hun agrarische bedrijfsvoering, zowel voor geurhinder als voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. De zienswijze is beoordeeld en dat heeft geleid tot het toevoegen van een extra regel in het



Datum 10 september 2026

omgevingsplan met betrekking tot geurhinder, waardoor tegemoetgekomen wordt aan de zienswijze. De regel voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is niet aangepast. Wel zijn er afspraken gemaakt tussen de ontwikkelaar en de agrariërs, waarmee de eventuele beperking van de agrarische bedrijfsvoering is gecompenseerd. Hiermee is in overleg met agrariërs tegemoetgekomen aan de zienswijze.

2.1 Er zijn wijzigingen aangebracht in het vast te stellen plan door ingediende zienswijze en ambtshalve.

Er zijn wijzigingen in de motivering en regels aangebracht. De plantoelichting en regels zijn geactualiseerd op het gebied van de omzetting van het ontwerpplan van TAM/IMRO naar STOP/TPOD. Dit betreft voornamelijk een technische omzetting. De juridische opzet en planologische uitgangspunten van het ontwerpplan zijn daarbij zoveel mogelijk behouden gebleven. Over deze aangepaste methodiek bent u geïnformeerd in de themabijeenkomst Omgevingswet van 24 augustus 2026. Daarnaast zijn er een aantal wijzigingen in de motivering aangebracht naar aanleiding van nader onderzoek en/of om de het plan nader te verduidelijken. Het waterhuishoudkundig plan is afgestemd met Waterschap Drents Overijssels Delta en verwerkt in de motivering. Verder is verduidelijkt dat voor Breecamp-West de volledige waterberging in de openbare ruimte wordt gerealiseerd, waardoor geen hemelwaterberging op eigen terrein vereist is. Daarnaast is het geluidsrapport geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met het vastgestelde besluit over de verlaging van de geluidsproductieplafonds langs de spoorlijn Zwolle-Kampen.

Er zijn wijzigingen in de verbeelding/werkingsgebieden en de regels aangebracht. De verbeelding is bij de omzetting naar STOP/TPOD opnieuw opgebouwd volgens de landelijke standaard voor omgevingsdocumenten. Daarnaast zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in verband met optimalisatie en het verduidelijken van het bouwplan. Naar aanleiding van de zienswijze is een extra regeling voor geurhinder opgenomen, met doel om de agrarische bedrijfsvoering niet te beperken en de woningbouw mogelijk te maken. Alle wijzigingen zijn nader toegelicht in de wijzigingsnota (bijlage 3).

2.2 De publicatie van de ter inzagelegging kan niet meteen na het raadsbesluit. Het gaat om een gewijzigd vastgesteld wijzigingsbesluit omgevingsplan.

Een besluit van de gemeenteraad dat een wijzigingsbesluit omgevingsplan gewijzigd is vastgesteld kan pas na twee weken worden gepubliceerd (Omgevingswet). De provincie heeft daardoor twee weken de gelegenheid om aan te geven of de wijzigingen aanleiding zijn om een reactieve aanwijzing te geven.

3.1 Instemmen met het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan Breecamp-West.

Met het wijzigingsbesluit wordt de realisatie van maximaal 655 woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het plan geeft uitvoering aan het door de raad vastgestelde ROP en draagt substantieel bij aan de Zwolse woningbouwopgave. In het plan zijn tevens de hoofdstructuren voor verkeer, water, groen en voorzieningen vastgelegd. Daarbij is rekening gehouden met de belangen van omwonenden en organisaties, de agrarische bedrijfsvoering aan de Stuurmansweg en gemeentelijke beleidskaders. Daarbij is gemotiveerd dat in het plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het resultaat is beschreven in de bijgevoegde motivering van het wijzigingsbesluit (opvolger van de bestemmingsplan-toelichting). De motivering beschrijft en onderbouwt het resultaat van de integrale afweging.

Rekening is ook gehouden met de wens van de gemeenteraad, en de toezegging van de wethouder om zich in te spannen voor een kleine voorziening in de wijk, bijv. op het gebied van ondergeschikte



Datum 10 september 2026

detailhandel of horeca. In het omgevingsplan is, ter plaatse van de toekomstige voorzieningen ruimte gereserveerd voor kleinschalige ondergeschikte horeca (max 100 m²) en kleinschalige ondergeschikte detailhandel (max 200 m²). Dit is in overeenstemming met het Voorzieningenplan Stadshagen.

Daarnaast is rekening gehouden met de belangen van de agrariërs aan Stuurmansweg (zie zienswijzennota), is het plan geschikt gemaakt aan de systematiek van de Omgevingswet (STOP/TPOD) en is het plan verder aangescherpt (zie Wijzigingsnota).

4.1 Om de gewenste beeldkwaliteit te bereiken moet er een omgevingskwaliteitsplan (OKP) worden vastgesteld.

Breecamp-West betreft een ontwikkelingsgebied. Om het ambitieniveau, de verschijningsvorm van de gebouwen en hun samenhang met de stedenbouwkundige structuur en de openbare ruimte te kunnen bepalen voldoet de geldende welstandsnota niet. Daarom is voor het plangebied een omgevingskwaliteitsplan opgesteld. Hierin worden de ambitie voor de gewenste stedenbouwkundige en architectonische kenmerken en de inrichting van de openbare ruimte op een samenhangende wijze verbeeld, als uitnodigend maar ook als taakstellend kader voor de beeldkwaliteit. Het omgevingskwaliteitsplan wordt als (aparte) beleidsregel ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

4.2 Het ontwerp omgevingskwaliteitsplan Breecamp-West heeft ter inzage gelegen, er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Overeenkomstig de wettelijke procedure heeft het ontwerp omgevingskwaliteitsplan (OKP) Breecamp-West gedurende zes weken ter visie gelegen. In die periode konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel is het OKP in overleg tussen de gemeente, het kwaliteitsteam en de ontwikkelaar verder aangescherpt door een verdere uitwerking en concretisering van het kwaliteitskader. De visie en ruimtelijke uitgangspunten zijn gelijk gebleven, terwijl de voorwaarden voor uitvoering, toetsing en beheer concreter en beter verankerd zijn.

Alternatieve mogelijkheden

Dit betreft een wettelijk voorgeschreven procedure. Alternatieven zijn niet aan de orde. Met de ontwikkeling van Breecamp-West wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave van Zwolle. De zienswijzen geven geen aanleiding tot een andere invulling van het plan.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

De Omgevingsplanwijziging wordt vormgegeven en in regels uitgewerkt in overeenstemming met het Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP). Bij de totstandkoming van het ROP is structureel ingezet op vroegtijdige betrokkenheid van omwonenden en organisaties, op meerdere momenten en via verschillende werkvormen. Het resultaat hiervan is opgenomen in een participatiejournaal bij het ROP.

Communicatie

Nadat het wijzigingsbesluit omgevingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad wordt via www.officiëlebekeendmakingen.nl in het Gemeentebled de bekeendmaking van het ter inzage leggen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan en het omgevingskwaliteitsplan gepubliceerd. Tijdens de terinzagelegging kan beroep worden ingediend. Daarnaast worden belanghebbenden voorafgaand aan de ter inzagelegging geïnformeerd door initiatiefnemers.



Datum 10 september 2026

Duurzaamheid

Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan draagt bij aan de Zwolse duurzaamheidsdoelen.

Klimaatadaptatie:

In het plan zijn robuuste maatregelen opgenomen om schade door klimaatverandering te beperken. De ruimtelijke inrichting is gericht op het behouden van natuurlijke structuren en het creëren van een sponswerking van de bodem. Er is extra waterbergend vermogen opgenomen in het ontwerp. Hittestress wordt bestreden door de aanwezigheid van veel groen, beperkte verharding, en de toepassing van een fijnmazige groenstructuur.

Energie:

De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de BENG-eisen. BENG staat voor Bijna Energieneutrale Gebouwen en het is een wettelijke norm voor de energieprestatie van alle nieuwe gebouwen in Nederland. De ambitie is dat minimaal 85% van de woningen wordt gebouwd volgens de standaard 'BENG 2=0', wat betekent dat het gebouwgebonden én gebruiksgebonden energieverbruik volledig wordt gecompenseerd door duurzame opwek op locatie. De resterende woningen voldoen aan de 'optimaal'-norm (BENG 3 = 70% hernieuwbare energie), met name voor gestapelde bouw. Verwarming gebeurt grotendeels met bodemwarmtepompen en WTW-systemen.

Circulariteit:

Er wordt gebruik gemaakt van duurzame, hernieuwbare en losmaakbare materialen. De ambitie is om bij alle bouwwerken een MPG-score (Milieuprestatie Gebouwen) van < 0,8, en waar mogelijk zelfs < 0,5 te realiseren. Bouwafval wordt geminimaliseerd door efficiënt materiaalgebruik en toekomstgericht ontwerp. Binnen de wijk wordt een proeftuin ingericht voor experimentele woonvormen, zoals prefab, modulair of biobased bouwen.

Financiën

De kosten voor de ambtelijke begeleiding op basis van de Zwolse routekaart voor gebiedsontwikkeling worden verhaald op de initiatiefnemers. Deze begeleidingskosten zijn op basis van de Zwolse Plankostenscan in beeld gebracht. Bij de vaststelling van het ROP is krediet ter beschikking gesteld voor planbegeleidingskosten tot en met realisatie. In de afgesloten anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partijen BPD en Roosdom Tijhuis zijn afspraken gemaakt over kostenverhaal, inclusief nadeelcompensatie. Nadeelcompensatie wordt verhaald op de initiatiefnemers.

De verbreding van de Scholtensteeg en de rotonde die deels als gevolg van de ontwikkeling van Breecamp-West noodzakelijk zijn, vallen buiten het plangebied Breecamp West (de rotonde ten dele). Voor de buitenplanse maatregelen is met de initiatiefnemers overeengekomen dat een deel van de grond van het plangebied Breecamp-West hiervoor inzetbaar is en de gemeente verantwoordelijk is voor de realisatie van de genoemde verbreding. Voor de verbreding Scholtensteeg is een WoKT (Woningbouw op Korte Termijn) subsidie door het Rijk toegekend van € 849.868, -. Bij de begroting voor 2026 heeft de raad ingestemd met een toekenning van € 0,45 miljoen. Hiermee kan de verbreding van de Scholtensteeg worden gerealiseerd.

Risico's

Het aanleggen van de kabels en leidingen in het plan wordt ingepland door Enexis. Er is daarentegen nog geen definitieve bevestiging vanuit Enexis dat de transportcapaciteit voor het plan is toegekend. Hier wordt op korte termijn meer helderheid over verwacht. Verder worden er geen wezenlijke risico's meer voorzien die de ontwikkeling van het plan in de weg staan. Nadat het wijzigingsbesluit



Datum 10 september 2026

omgevingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad wordt het wijzigingsbesluit omgevingsplan Zwolle gepubliceerd. Tijdens de terinzagelegging kan beroep worden ingediend.

Vervolg

Na vaststelling van de wijziging van het Omgevingsplan wordt het besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Belanghebbenden kunnen vervolgens binnen zes weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt de wijziging van het omgevingsplan Zwolle in werking (tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd). Na inwerkingtreding geeft het wijzigingsbesluit een grondslag voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor omgevingsplanactiviteiten.

De initiatiefnemer werkt het Ruimtelijk Ontwikkelplan verder uit naar het bouwplan voor de woningen en het inrichtingsplan van de openbare ruimte, met inachtneming van opgestelde kaders en beleid. De start van de bouw van de eerste woningen is naar verwachting voorzien in het najaar van 2027. De initiatiefnemers verwachten dat de laatste woningen in 2032 worden opgeleverd. Gemiddeld worden er 110 woningen per jaar gebouwd.

Openbaarheid

Dit raadsvoorstel en alle bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer