Ruimtelijk Ontwikkelplan

Zwolle Breecamp-West

18 april 2025

Colofon

in opdracht van:

in samenwerking met:

opgesteld door:

met medewerking van:

© Atelier Dutch - Rob Aben Landschapsarchitectuur - Arcadis

Alle foto's, illustraties en kaartmateriaal zijn gemaakt door Atelier Dutch, tenzij anders vermeld. De inhoud van deze publicatie kan onderworpen zijn aan copyright. Gebruik van de inhoud ervan door anderen zonder toestemming van Atelier Dutch is onrechtmatig.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 6
1.1 Ligging en plangebied 7
1.2 De opgave 7
1.3 Leeswijzer 9
1.4 Gebiedsvisie 10
Ambitieweb 12
Ontwerpprincipes 15
Ruimtelijk concept 16

2. Groen en Landschap 20
2.1 Hoofdplanstructuur 21
2.2 Water, waterveiligheid en klimaatadaptatie 24
Water en bodem sturend 24
Meerlaagsveiligheid 25
Landschappelijke integratie 26
Ruimtelijk afwegingskader 26
Veiligheid bij blootstelling overstroming 30
Watersysteem 34
Bruggen en overige kunstwerken 35
2.3 De landschappelijke stroken 36
Het Bosplantsoen 37
De Rietstrook 38
De Plantage 39
De Singel 40
De Boomgaard 41
Het Arboretum 42
De Tuinen 43
2.4 Natuurinclusiviteit en biodiversiteit 44
2.5 Bewegen, ontmoeten, spelen, sporten 46
2.6 Leidraad groen 52

3. Stedenbouwkundig Plan 55
3.1 De identiteit van Breecamp-West binnen Stadshagen 56
3.2 Leefstijlen en doelgroepen 58
3.3 Kansrijke doelgroepen 59
3.4 Woonprogramma 60
3.5 Voorzieningenprogramma 64
3.6 Specials 66
3.7 Duurzaam bouwen 67
Energiezuinige gebouwen 67
Elektriciteitsnet 67
Duurzaam materiaalgebruik 68
Milieuprestatie Gebouwen 68
Natuurinclusief bouwen 68
3.8 Openbare verlichting 70
3.9 Nutsvoorzieningen 72
3.10 Afvalinzameling 73

4. Mobiliteit 78
4.1 Mobiliteitsconcept – S.T.O.M.P. 80
4.2 Voetgangers en fietsers 81
4.3 Openbaar vervoer 85
4.4 Mobility as a service (MaaS) - deelmobiliteit 86
4.5 Auto 88
4.6 Principe-inrichting 90
4.7 Materialisering 92
4.8 Parkeren 96
4.9 Laadpalen elektrische auto's 97

5. Beeldkwaliteit 101
5.1 Beeldkwaliteit algemeen 102
5.2 Verschillende woonsferen 104
5.3 Beeldkwaliteit per strook 106
5.4 Overige aspecten 116
Installaties 116
Nutsvoorzieningen 117

6. Milieuaspecten 118
6.1 MER-beoordeling en Milieuzonering 119
6.2 Geluid 120
6.3 Geur 122
6.4 Luchtkwaliteit 124
6.5 Externe Veiligheid 125
6.6 Bodem 126
6.7 Stikstof 126
6.8 Ontplofbare Oorlogsresten 127
6.9 Archeologie 127
6.10 Natuurwaarden 127
6.11 Trillingshinder 128

7. Civiele techniek 129
7.1 Bouwrijp maken, grondwerkzaamheden, hoogteplan 130
7.2 Fasering bouwrijpmaken 131
7.3 Woonrijp maken 132
7.4 Beheer openbare ruimte 133

8. Proces & Planning 134
8.1 Ontwikkelstrategie 135
8.2 Gronduitgifte en uitgiftestrategie 136
8.3 Fasering bouw 138
8.4 Uitvoerbaarheid en haalbaarheid 139

Bijlagen 141
Bijlage I Basisprofielen 142
Bijlage II Participatiejournaal 148

Plangebied

1 Inleiding

1.1 Ligging en plangebied

De locatie Breecamp-West ligt binnen de gemeentelijk grenzen van Zwolle, in de noordwesthoek van de wijk Stadshagen. Het ligt aan de westzijde van de Scholtensteeg en wordt daarmee een buur van de voorzieningenstrook die ten oosten van de Scholtensteeg ligt. In deze voorzieningenstrook liggen een tankstation en een autogarage en zijn onder andere nog een onthaastingscentrum en een VO-school voor speciaal onderwijs gepland. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de spoorlijn Zwolle-Kampen, die ook de grens vormt met de gemeente Kampen. Ten zuiden van de spoorlijn bevinden zich de landerijen die om het dorp 's-Heerenbroek liggen. Aan de noordzijde ligt Breecamp-West tegen de polder Mastenbroek aan.

In 2002 is de grond van Breecamp-West verworven door initiatiefnemers met de potentie om op termijn te ontwikkelen met woningbouw. De gronden hebben in deze jaren dienstgedaan als landbouwgrond die in erfpacht is uitgegeven.

De kenmerkende driehoekige vorm van het plangebied wordt bepaald door de spoorlijn Zwolle-Kampen, de Stuurmansweg en de Scholtensteeg. Breecamp-West vormt de punt van de stedelijke uitbreiding van Stadshagen II en beslaat ca. 25,7 ha.



1.2 De opgave

Vanuit de gemeente Zwolle wordt de urgentie onderkend om de komende jaren veel betaalbare woningen toe te voegen aan de stad, om tegemoet te komen aan de grote vraag. In de Omgevingsvisie en de Ontwikkelstrategie Wonen (2019-2024) wordt hieraan gehoor gegeven door de plancapaciteit de komende tien jaar op te schalen naar minimaal 1.000 woningen per jaar.

Vanuit het gemeentelijk beleid worden verschillende strategische agenda's gehanteerd om de uitdagingen van de Zwolse woningmarkt integraal te benaderen: een verstedelijkingsagenda, transformatieagenda, doorstromings- en versnellingsagenda, betaalbaarheidsagenda en samenwerkingsagenda. Door deze agenda's loopt als een rode draad de ambitie om het woningbouwprogramma als katalysator in te zetten voor een duurzame, circulaire en inclusieve Zwolse samenleving. Vanuit de versnellingsopgave wordt op kort termijn ingezet op locaties waar versnelling het makkelijkst realiseerbaar is. Dit vraagt om een intensieve samenwerking tussen marktpartijen, woningcorporaties en gemeente om de behoefte te vertalen naar voldoende, betaalbare en kwalitatief hoogwaardige woonmilieus. In de Omgevingsvisie "Ons Zwolle van morgen" wordt Breecamp-West als kansrijke locatie voor suburbane woningen aangeduid. Daarnaast is in 2022 de woondeal voor de regio Zwolle gesloten met daarin grote ambities voor het verkleinen van de woningnood.

BPD en Roosdom Tijhuis hebben het initiatief genomen om de kaders voor de ontwikkeling van Breecamp-West met de gemeente te verkennen als versnellingslocatie. Breecamp-West is ruim tien jaar als woonlocatie bestemd als onderdeel van Stadshagen II. In het bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemming "Woondoeleinden uit te werken WU". Door de enorme woonvraag is Breecamp-West aangeduid om snel tot ontwikkeling te brengen en een fijn woongebied te worden voor woningzoekenden.

Om invulling te geven aan de grote vraag naar woningen is dit Ruimtelijk Ontwikkelplan (ROP) opgesteld. De eerder vastgestelde Gebiedsvisie is uitgewerkt in een samenhangend ontwikkelplan voor het gebied.


Stuurmansweg
Jac. P. Thijsselaan
proeftuin
Hagenplaats
Scholtensteeg
Hasselterweg N331
Stadshagenallee

1.3 Leeswijzer

Dit document, het Ruimtelijk Ontwikkelplan Zwolle Breecamp-West, is een nadere uitwerking van de eerder opgestelde Gebiedsvisie voor dit gebied. Het document is bedoeld voor beleidsmakers, ontwerpers, (toekomstige) bewoners en andere betrokkenen bij het planningsproces. Het ontwikkelplan richt zich op duurzame, natuurinclusieve woningbouw en het creëren van een hoogwaardige leefomgeving. Deze leeswijzer helpt u de structuur van het document te begrijpen en efficiënt door de inhoud te navigeren.

Het Ruimtelijk Ontwikkelplan beschrijft hoe Breecamp-West wordt ingericht op basis van strategische ambities van de gemeente Zwolle. Hierbij wordt specifiek aandacht besteed aan:

- Een landschappelijke en natuurinclusieve inrichting van het gebied
- Water en waterveiligheid
- Betaalbare en duurzame woningen
- Duurzame mobiliteit (S.T.O.M.P.-principe) en leefkwaliteit.

In het document wordt eerst het groen en landschap beschreven, inclusief de waterstructuur en de waterveiligheid. Dat is omdat het landschap, de ondergrond en het watersysteem de leidende ontwerpprincipes zijn. Daarna wordt het stedenbouwkundig plan beschreven. Mobiliteit heeft een eigen hoofdstuk, omdat het S.T.O.M.P.-principe en duurzame mobiliteit belangrijk zijn om te komen tot een fijne leefomgeving.

Structuur van het document

Het document bestaat uit de volgende hoofdstukken:

1. Inleiding - Beschrijft de ligging, context en visie voor Breecamp-West, met een terugblik op de Gebiedsvisie voor Breecamp-West.
2. Groen en landschap - Richtlijnen voor o.a. de landschappelijke inrichting, biodiversiteit en waterbeheer.
3. Stedenbouwkundig plan - Uitwerking van de identiteit, woningprogramma's en duurzaam bouwen.
4. Mobiliteit - Toelichting op het mobiliteitsconcept met o.a. een focus op voetgangers en fietsers.
5. Beeldkwaliteit - Beschrijft de woonsferen en de beeldregie-richtlijnen.
6. Milieuaspecten - Overzicht van uitgevoerde onderzoeken zoals geluid, bodem, luchtkwaliteit, etc.
7. Civiele techniek - Details over infrastructuur, bouwrijp maken en fasering.
8. Proces en planning - Beschrijft de ontwikkelstrategie, fasering en haalbaarheid.
9. Bijlagen - Bevat basisprofielen en het participatiejournaal.

Navigatietips

- Inhoudsopgave: Raadpleeg de inhoudsopgave voor specifieke onderwerpen. In de digitale versie (PDF) kunt u in de inhoudsopgave een onderwerp aanklikken om er direct naartoe te navigeren.
- Visuele ondersteuning: Kaarten, diagrammen en schema's verduidelijken de plannen en bieden een overzicht van de wijkindeling.
- Bijlagen: Voor details vindt u uitgebreide toelichtingen in de bijlagen.

afbeeldingen uit Gebiedsvisie Breecamp-West

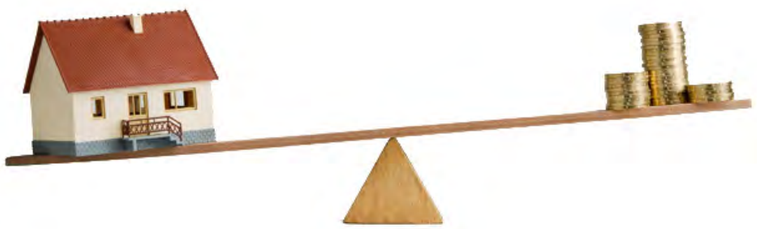
1.4 Gebiedsvisie

In januari 2024 is de Gebiedsvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Zwolle. Hierin is een aantal ambities benoemd voor Breecamp-West. Deze ambities zijn leidend voor het ruimtelijk ontwerp, en krijgen een concrete uitwerking in dit Ruimtelijk Ontwikkelplan. De ambities gaan ten eerste over het realiseren van betaalbare woningen voor een brede doelgroep. Ten tweede zal in de structuur het mobiliteitsprincipe S.T.O.M.P. herkenbaar zijn, met een focus op voetgangers en fietsers en een ondergeschikte rol voor de privéauto. Ten derde wordt de landschappelijke structuur klimaatadaptief en natuurinclusief ingericht, met de bodem en het water als sturend principe. Tot slot zijn duurzame energie en duurzaam materiaalgebruik aspecten waar binnen Breecamp-West veel belang aan wordt gehecht.

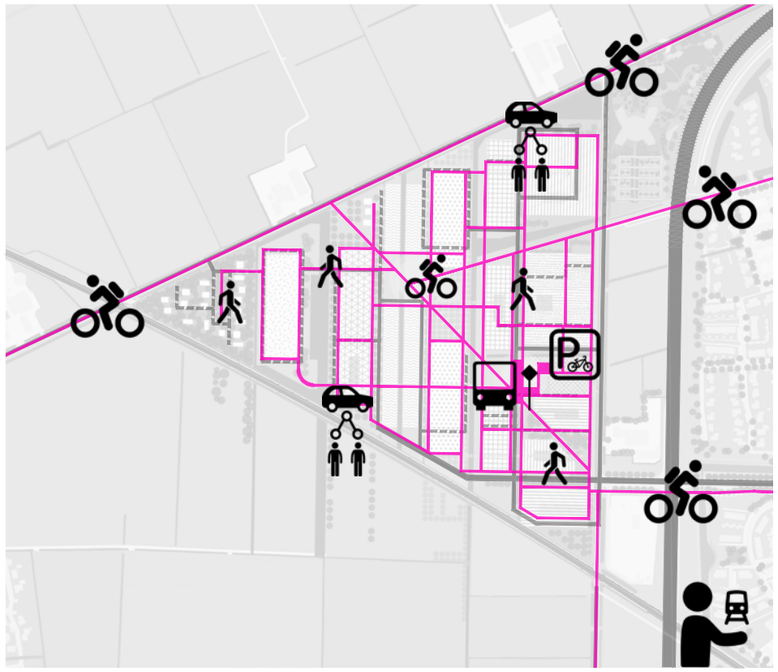
Op de volgende pagina's zijn de ambities en de leidende (ontwerp-) principes uit de Gebiedsvisie opgetekend.

betaalbaar wonen voor een brede doelgroep



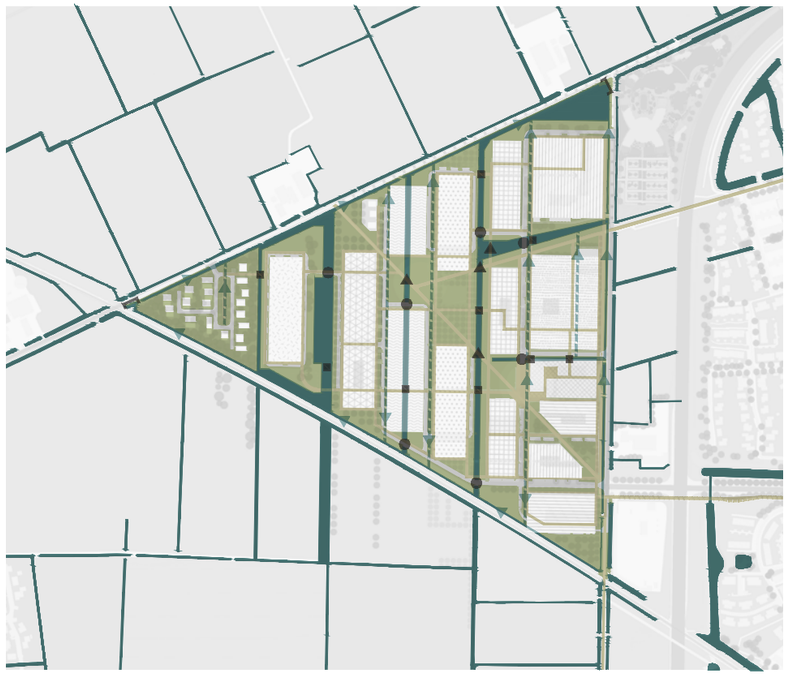


S.T.O.M.P.





klimaatadaptief, natuurinclusief

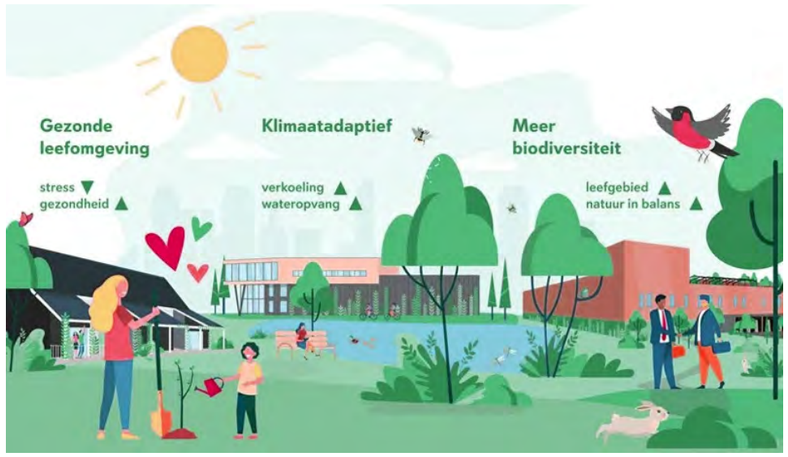


bodem en water sturend

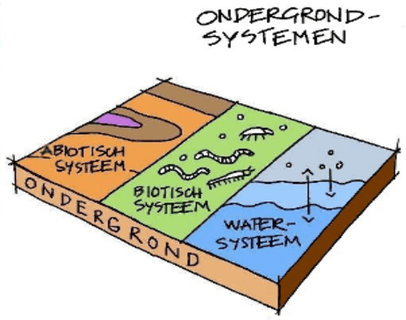


duurzame betaalbare energie en duurzaam materiaalgebruik











Ambitieweb

In de in januari 2024 vastgestelde Gebiedsvisie voor Breecamp-West is een ambitieweb opgenomen. Daarin zijn de gezamenlijke ambities van de gebiedsontwikkelaars en de gemeente Zwolle vastgelegd. Deze ambities zijn leidend voor het ruimtelijk ontwerp, en krijgen een concrete uitwerking in dit Ruimtelijk Ontwikkelplan. Deze ambities zijn uitgewerkt in vier hoofdthema's:

1. **Ruimtelijke configuratie en landschap:**
   - De ligging en het landschap vormen de basis voor de ruimtelijke inrichting.
   - Breecamp-West krijgt een eigen identiteit binnen Stadshagen.
   - Water- en groenopgaven krijgen prioriteit.
   - Clusters van woongemeenschappen versterken zowel ruimte voor natuur als gemeenschapsgevoel.
2. **Markt en doelgroepen:**
   - Dorps karakter: sociaal, gezond en veilig.
   - Betaalbaarheid, diversiteit in woonvormen en ruimte voor innovatief bouwen (zoals coöperaties en circulair bouwen).
   - Collectieve ruimten en rijke woonomgeving zijn belangrijk.
3. **Duurzaamheid:**
   - Klimaatadaptief, energieneutraal, circulair en toekomstgericht ontwerp.
   - Betaalbare energievoorziening.
   - Natuurinclusiviteit en het vastleggen van gebruikte materialen.
4. **Mobiliteit:**
   - Gericht op duurzame vormen van vervoer, zoals wandelen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit (MAAS).

Subthema's (11 in totaal) binnen de vier hoofdthema's:

- Duurzame leefomgeving: natuurlijke hoofdstructuur, ecologie, waterbeheer, hittestress, stedelijk groen.
- Programma: betaalbare woningbouw, woonprogramma, voorzieningen.
- Duurzaam bouwen: energie, materiaalgebruik.
- Mobiliteit: alle vervoersvormen, met nadruk op duurzame alternatieven.

Niet elk subthema bereikt het hoogste ambitieniveau, vanwege praktische afwegingen zoals betaalbaarheid en snelheid van woningbouw. Het ambitieweb helpt als afwegingskader bij keuzes in het planproces, zonder een vast verantwoordingssysteem te zijn.

Hoe de ambities zijn geland in het Ruimtelijk Ontwikkelplan

Het is goed om te bekijken hoe de vooraf gestelde ambities uit de Gebiedsvisie zijn uitgewerkt in het Ruimtelijk Ontwikkelplan. Bij de uitwerking naar een ROP komen nieuwe aspecten, eisen en mogelijkheden naar voren die invloed hebben op de gestelde ambities. Over het algemeen zijn de ambities goed gehaald, soms iets beter, soms iets minder. Een evaluatie van de ambities:

- **'Groen om de hoek in directe leefomgeving'** is conform de ambitie opgenomen in het ontwerp;
- **'Klimaatadaptatie Hittestress'** en **'Klimaatadaptatie Water'**: de wegen zijn in het plan smaller opgenomen dan standaard werd toegepast in het verleden in Zwolle. Om grotere neerslaghoeveelheden te bergen is er een eis om 80 mm water te kunnen bergen. In het huidige plan zit ongeveer 95 mm waterberging en mede door de vele bomen in het plan wordt deze ambitie iets ruimer gehaald dan vooraf gesteld;
- **'Ecologie'** en **'Natuurlijke hoofdplanstructuur'**: diverse soorten beplanting, ruimte groenstructuren, lage bebouwingsdichtheid (<40%) en bodem en ondergrond als basis van de planontwikkeling leiden er toe dat de hoge ambitie in het plan wordt gehaald;
- **'Mobiliteit'**: het ST.O.M.P.-principe zorgt voor een stevig fundament voor een goed mobiliteitsplan. Fietsers en voetgangers krijgen alle ruimte. Idealiter zou het mooi zijn om een derde fietsverbinding naar bestaand Stadshagen te kunnen realiseren. Deze gewenste tunnel bleek nu niet mogelijk. Wellicht in de toekomst. Het ontwerp van het plan houdt hier rekening mee;
- **'Energie'** en **'Duurzaam Materiaalgebruik'**: kort gezegd worden deze ambities gewoon goed gehaald. Waarbij straks in de uitwerking nog wordt gestreefd naar extra woningen met nul op de meter;
- **'Betaalbaar'**, **'Programma'** en **'Voorzieningen'**. Ook hier worden de ambities behaald, al blijft het realiseren van voorzieningen ook afhankelijk van uiteindelijke gebruikers die willen instappen. Voor wat betaalbaarheid betreft wordt het aandeel sociale huur opgetrokken van 20% naar 25-30%.

Niveau 1 - Wettelijk vereist Doen zoals we het altijd al deden, met hooguit kleine meerwaarde
Niveau 2 - Haalbare ambitie met duidelijke meerwaarde De (technische) mogelijkheden zijn er, en dus doen we het
Niveau 3 - Ambitieus Hier besteden we extra aandacht aan, maximaal inzetten op maatregelen

Mobiliteit

Mobiliteit
auto-fiets-voetganger & parkeren
STOMP
pakketbezorging en buurthub
parkeren op afstand of bij de woning

Duurzaam bouwen

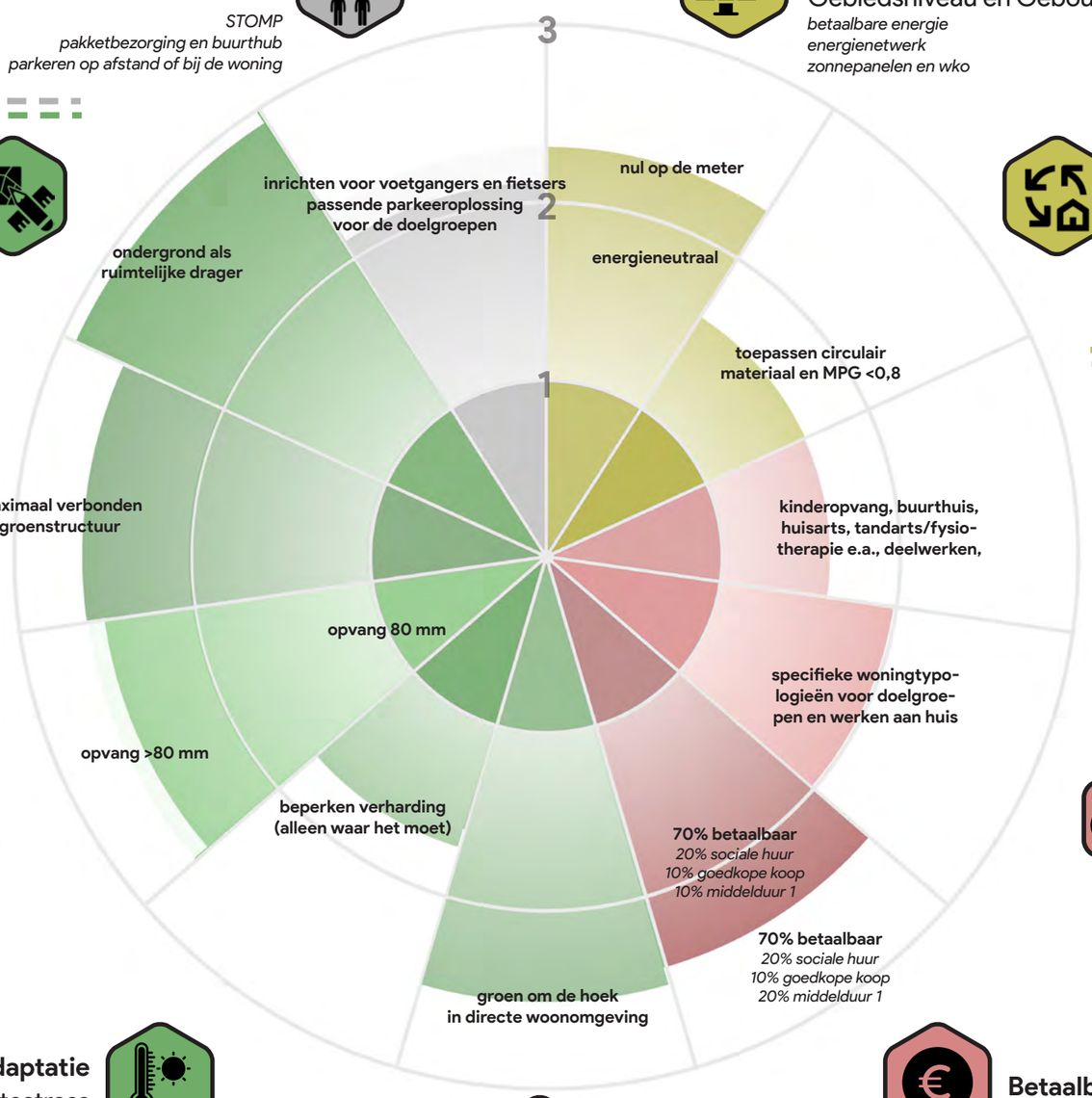
Energie
Gebiedsniveau en Gebouwniveau
betaalbare energie
energienetwerk
zonnepanelen en wko

Natuurlijke Hoofdplanstructuur
landschappelijke hoofdstructuur
polder en bodem als basis

Duurzaam Materiaalgebruik

Ecologie
natuurinclusiviteit en biodiversiteit
lijnen en verbindingen
stapstenen

Programma
Voorzieningen
maatschappelijke voorzieningen
commerciële voorzieningen
kleinschalige werkvoorzieningen
deeleconomie



Klimaatadaptatie
Water
hemelwateropvang
voorkomen droogte en bodemdaling

Programma
Wonen
diversiteit woonvormen
flexibiliteit programma
zorg- en inclusief programma

Klimaatadaptatie
Tegengaan hittestress
groen en water

Betaalbaar

Stedelijk water en groen
spelen - bewegen - ontmoeten

Duurzame leefomgeving

Programma

“DNA van de plek” - samenvattende conclusiekaart *(bijlage B, Gebiedsvisie)*

Landschap

- Oude Weteringzone
- Park Breezicht
- Strandje
- Klimaatdijk
- Lanen
- Westerveldse Bos
- zomerpeil: -0,75 winterpeil: -0,95 — Waterpeilen
- Polderstructuur
- Terreinhoogte

Milieucontouren

- Contour NS-spoor
- Milieucontour

Auto

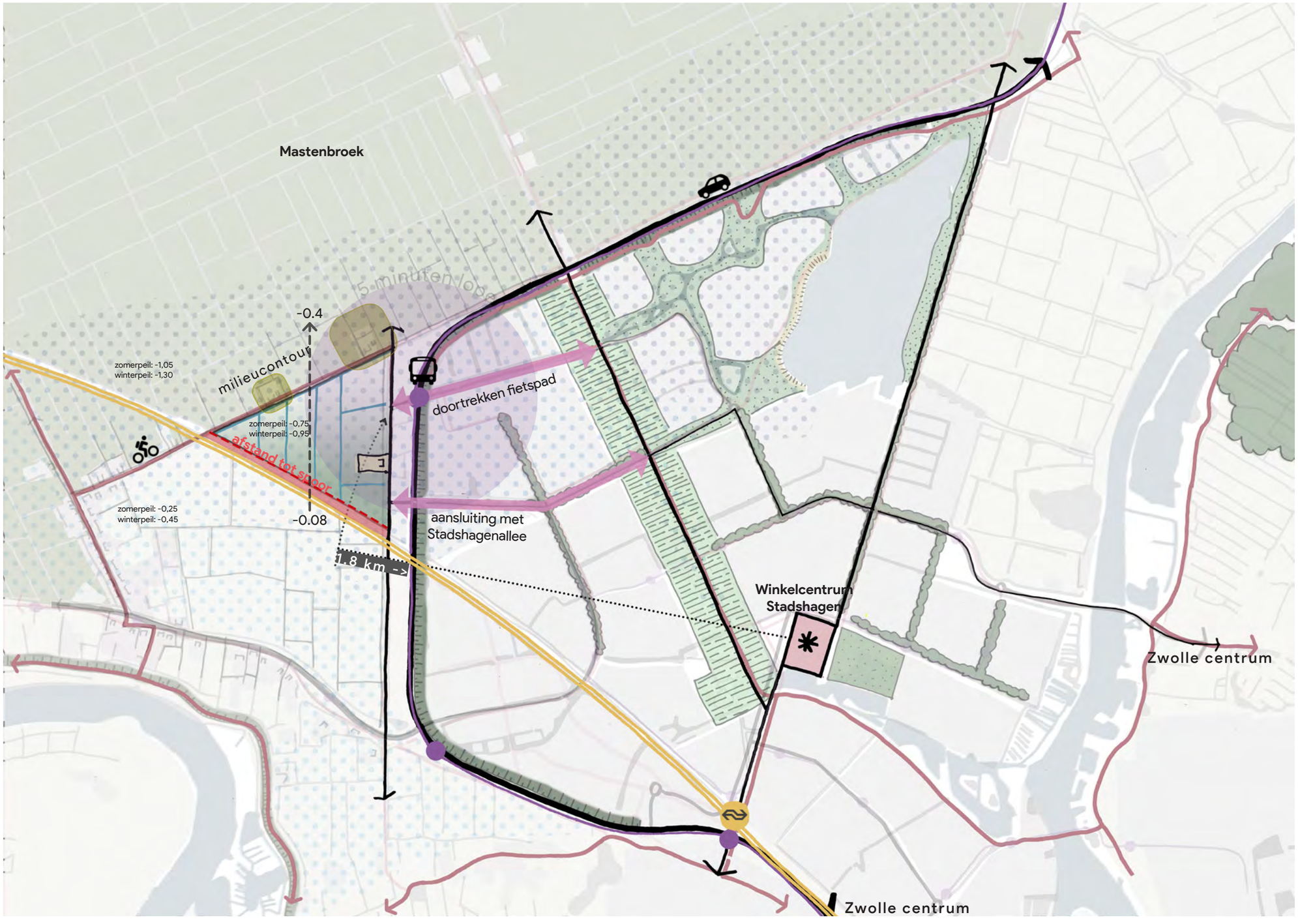
- **N-weg**
- **Auto**

Fietsstructuur

- Hoofd fietsnetwerk
- (Overige) fietspaden

Openbaar vervoer

- Bushaltes N-weg
- Treinstation Zwolle Stadshagen



Ontwerpprincipes

1. De huidige ondergrond is de ruimtelijke drager
Het bestaande landschappelijke verkavelingspatroon vormt de ondergrond voor de ontwikkeling.

2. De hoofdplanstructuur wordt 'voortgezet' buiten de plangrens
De hoofdplanstructuur houdt niet op bij de plangrens. De inrichting van Breecamp-West en het gebied ten zuiden van het spoor ('Binnentuin' 's-Heerenbroek) worden landschappelijk met elkaar verbonden. Watergangen, bomenrijen, zichtlijnen, etc. liggen in elkaars verlengde.

3. Landschappelijk wonen op alle schaalniveaus
Het woongebied is dooraderd met verbonden landschappelijk groen. Het groen is altijd 'om de hoek' en tot aan de 'vensterbank' voelbaar.

4. Van dicht naar dun, van polderlandschap naar rivierenlandschap
De woningdichtheid is aan de oostzijde (nabij N331) het hoogst en aan de westzijde (kruising Stuurmansweg-spoor) het laagst. In de westelijke punt is ook geen hoogbouw toegestaan. Aan de noordzijde (Stuurmansweg) overheerst de openheid van de polder en is het zicht op het orthogonale open polderlandschap belangrijk. Aan de zuidzijde (spoorzijde), richting de rand van de polder, is het landschap ingebed in het rivierenlandschap met een variërende polderkavelrichting en opgaande beplanting.

5. Er komen goede fietsverbindingen met Stadshagen en het buitengebied
Er is een fietstunnel naar de Jac. P. Thijsselaan en er komt een fietsroute naar De Tippe, en verder is er de ambitie om parallel aan de Stadshagenallee een veilige fietsverbinding te realiseren. De vrijliggende fietsroutes worden in het plangebied met elkaar en met de Stuurmansweg verbonden.

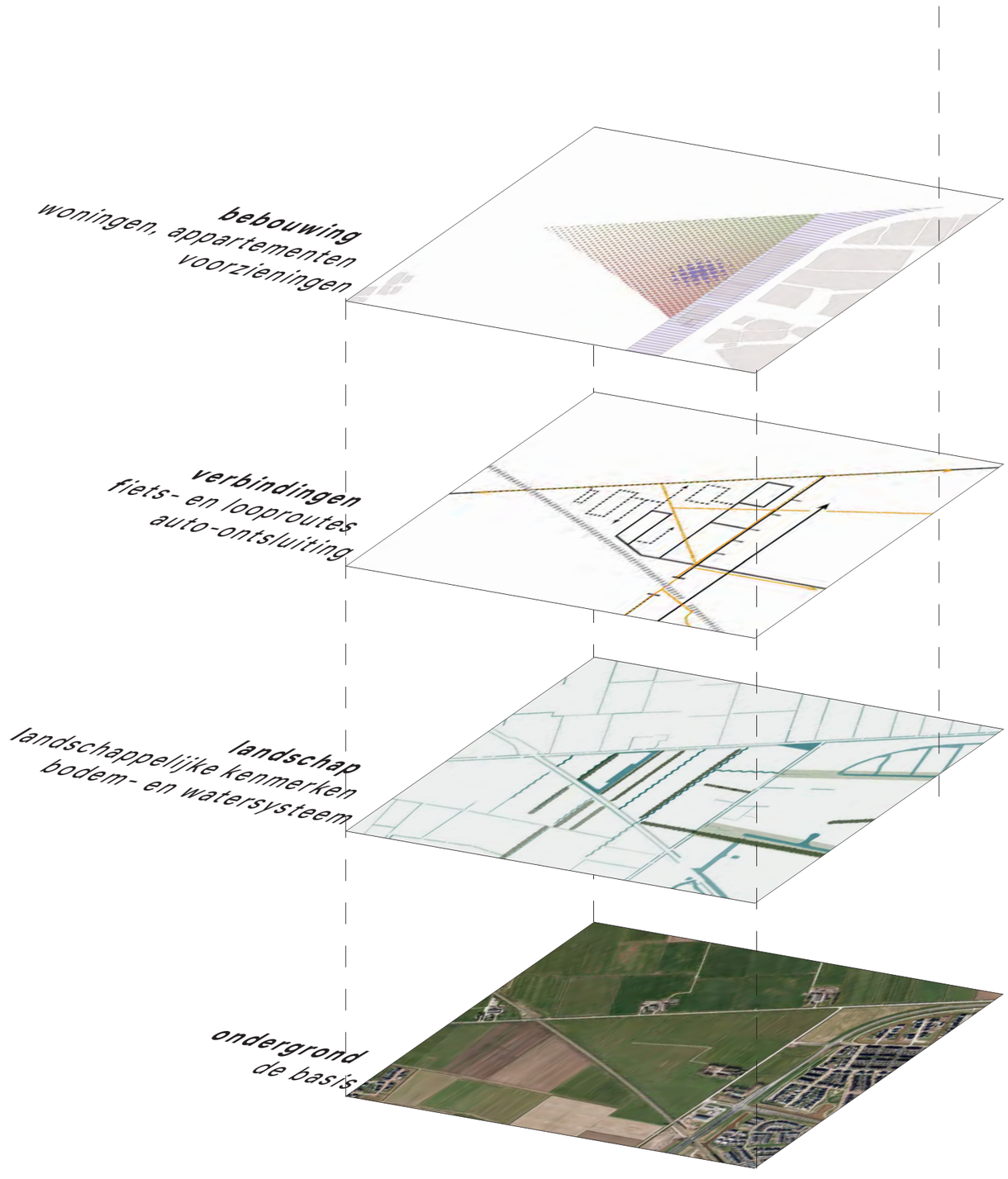
6. Er komt één auto-verbinding op de N331 / de Stadshagenallee
De Scholtensteeg is naar het zuiden doodlopend, en niet verbonden over het spoor. De Scholtensteeg blijft in ieder geval in gebruik voor de ontsluiting van de voorzieningen tussen de Scholtensteeg en de N331.

7. De auto buitenom, de fiets en voetganger binnendoor
De auto-ontsluiting komt aan de rand van het gebied. Hier komen ook de meeste parkeervoorzieningen. Midden door het gebied en het buurtgroen komen de fiets- en voetgangersverbindingen.

8. Er komt geen doorgaande wegenstructuur in het plangebied
Behalve naar de Stadshagenallee wordt het gebied voor de auto niet verbonden met de omgeving. De hoofdontsluitingsstructuur is 'doodlopend' en er komen geen doorgaande (woon)-straten.

9. Parkeren zoveel mogelijk 'uit het zicht'
Parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost op eigen terrein, aan de rand van het gebied of op openbaar terrein in parkeerkoffers. Het parkeren ligt in ieder geval dicht bij de woningtypes die dat nodig hebben (levensloopbestendige woningen, seniorenwoningen).

10. Er komt een 'buurtplaats' waar ruimte is voor voorzieningen
Centraal in de wijk komen maatschappelijke en commerciële voorzieningen en deelfaciliteiten, zoals een gezondheidscentrum met eerstelijns zorg, een buurthuis, een buurthub met deelmobiliteit, een kleinschalige buurtsuper, etc. De voorzieningen komen bij of nabij de bestaande woning (Scholtensteeg 5)



Ruimtelijk concept

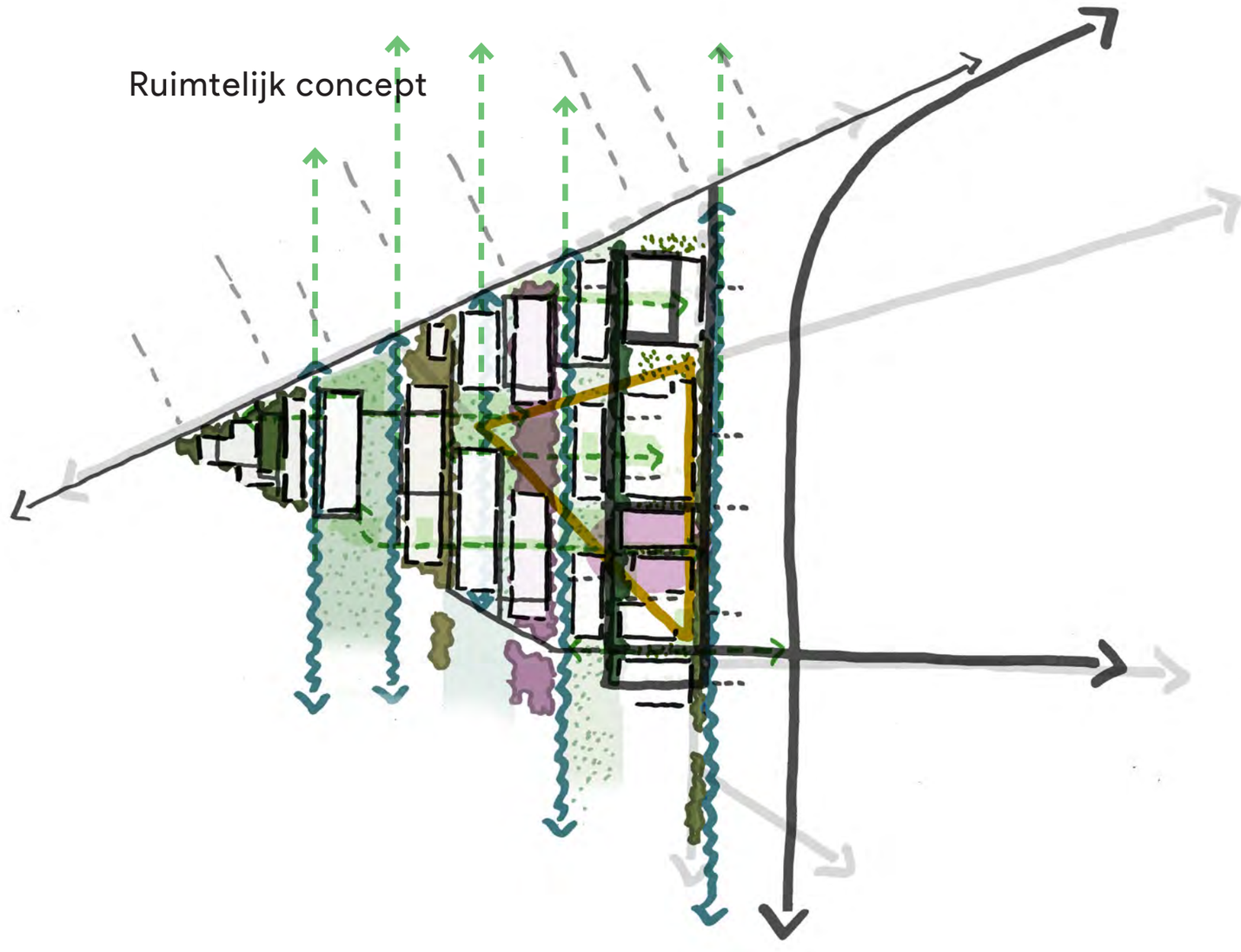
Breecamp-West ligt volop in de openheid van het buitengebied van Stadshagen en maakt onderdeel uit van de enorme weidsheid van de polder Mastenbroek. Haar driehoekige vorm met scherpe begrenzingen is markant en grafisch, evenals de polder Mastenbroek zelf. De grote kwaliteit van de locatie zit in de weidsheid van de polder Mastenbroek. Deze wordt, dankzij een reeks lange noord-zuid gerichte zichtlijnen, optimaal benut in het ruimtelijke concept. Het ruimtelijk concept met stevige landschapsstroken en drie lange lijnen is eveneens grafisch. Zo kent Breecamp-West straks vooral een ruimtelijke gerichtheid op de polder Mastenbroek en een functionele koppeling aan Stadshagen.

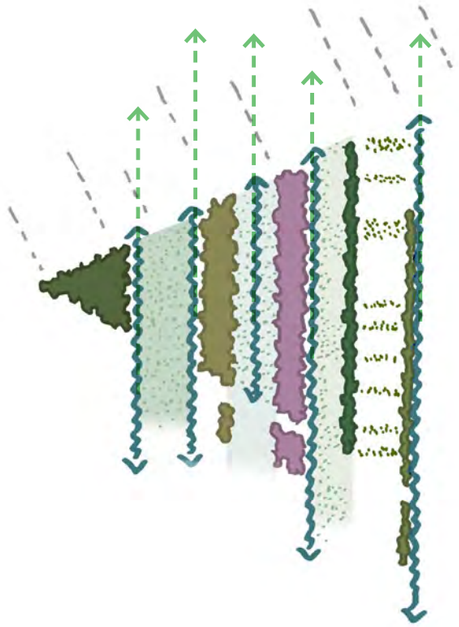
De basis van het ruimtelijk concept is het landschap, de landschappelijke noord-zuidstroken die ieder een eigen karakter krijgen. Deze stroken zijn gebaseerd op de huidige agrarische ondergrond, met als belangrijk kenmerk dat de ligging van nieuwe watergangen is gebaseerd op waar nu de sloten liggen. De landschappelijke stroken hebben grote maten en geven zo doorzichten vanuit het zuiden gezien. Naar het noorden geven ze zicht op de polder Mastenbroek. Ze worden formeel ingericht met veel bomen of juist als open landschap met gras of riet.

Dwars door deze strokenstructuur snijden de hoofdroutes voor langzaam verkeer. Deze routes liggen in het verlengde van de Jac. P. Thijsselaan en de Stadshagenallee, of maken een nieuwe diagonaal door het gebied heen. Er ontstaat zo een driehoek van hoofdroutes, met snelle routes tussen de woningen, de speel- en ontmoetingsplekken, het voorzieningencentrum en Stadshagen (en verder). De driehoek fungeert als draaischijf voor het langzaam verkeer en is verbonden met bestaande hoofdroutes in de omgeving. Haaks op de landschappelijke stroken komen informele routes, oost-westverbindingen voor fietsers en voetgangers. Deze routes zorgen voor snelle verbindingen tussen de woningen, de groene ontmoetingsruimtes en de voorzieningen. Ze worden kleinschalig en geborgen ingericht. Waar de zuidstroken voor ruimte, overzicht en uitzicht zorgen, zijn de oost-westroutes intiem en geborgen.

De auto- en waterstructuur zijn geënt op (en ondergeschikt aan) de landschappelijke structuur met noord-zuidstroken. Voor de auto's is er geen doorlopende structuur. De woonstraten worden informeel en groen ingericht, met parkeren zoveel mogelijk uit het zicht. Tot slot zijn de woonvelden het resultaat van de andere ontwerplagen. De woonvelden vallen binnen het landschappelijk casco, waarbij iedere strook een eigen karakter krijgt, gebaseerd op het karakter van de landschappelijke strook. Het wonen wordt ontspannen, landschappelijk en dorps, passend bij de plek.

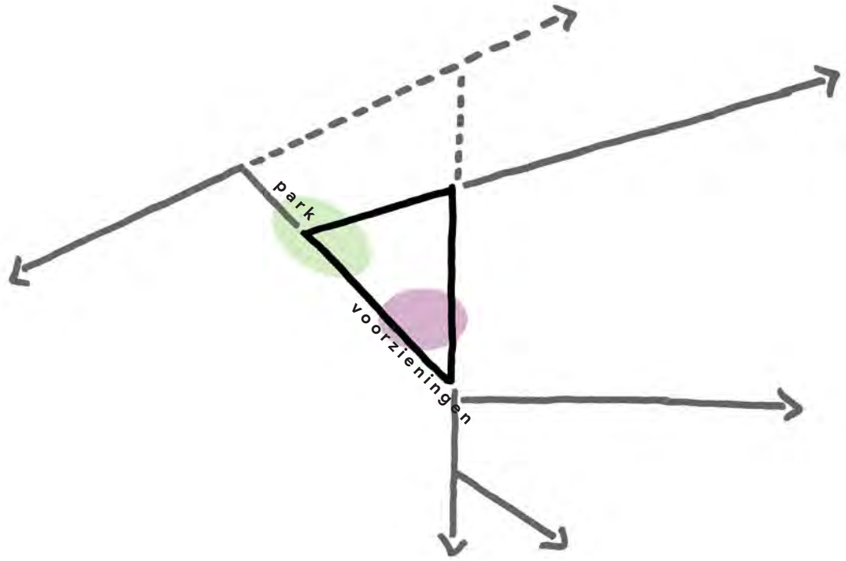
Als alle ontwerplagen over elkaar worden gelegd, ontstaat de ruimtelijke conceptkaart. Deze is uitgewerkt in een vlekkenplan, als een nadere uitwerking van de gebiedsvisiekaart.





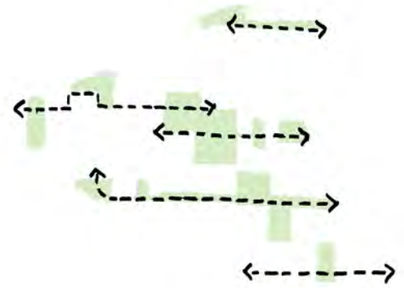
landschap

noord-zuidstroken
grote maten, formeel
iedere strook een eigen karakter
zicht op Mastenbroek



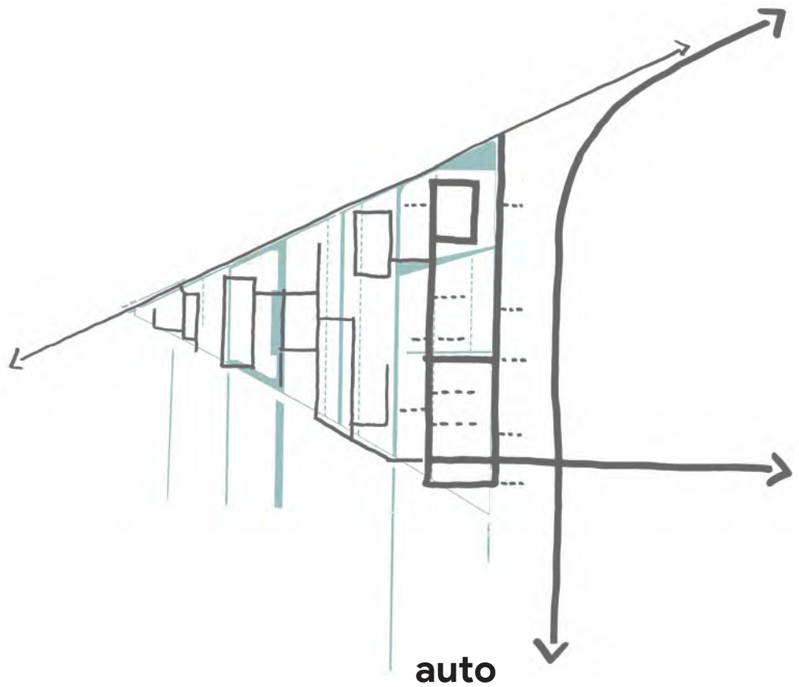
hoofdroutes

fiets en voetgangers
verbinden met Stadshagen, de Tippe, omgeving



informele routes

oost-westverbindingen
fiets en voetgangers
kleinschalig geborgen
ontmoetingsplekken verbinden



auto

geënt op en ondergeschikt aan landschappelijke structuur
geen doorlopende structuur
informeel ingericht
parkeren zoveel mogelijk uit zicht



woonvelden

binnen landschappelijk casco
iedere strook een eigen karakter
woonsfeer ontleend aan landschapsstroken
ontspannen, landschappelijk, dorps

polder Mastenbroek

milieucirkel

milieucirkel

Stuurmansweg

geen hoge of dichte bebouwing

gemeente Kampen

's-Heerenbroek

Oude Wetering

Jac. P. Thijsselaan

Breecamp

Schadtensteeg

Hasselterweg N331

Stadshagenallee

Landschappelijke ondergrond
Nieuwe bomenrijen
Groene zone
Waterstructuur
Water / retentie

Hasselterweg N331
Ontsluiting auto
Hoofdroute fiets en voetganger
Ambitie voor nieuwe fietsverbinding
Spoor
Tunnel/viaduct
Bushalte

Bestaande woningen
Nieuwe woningen
Hoge dichtheid <35 won./ha.
Lage dichtheid <20 won./ha.

Bestaande voorzieningen
Zoekgebied nieuwe voorzieningen

Groen

Groen - *Rietzone*

Water

Bomen

Hoofdroute - *vrijliggend fiets-/voetpad*

Oost-westroute - *fiets-/voetpad*

Ambitie - *vrijliggend fietspad*

Bushalte

Woonstraat

Mobiliteitshub

Zoeklocatie parkeerkoffer

Woonstroken

Mogelijkheid collectieve (binnen)-tuin

Voorzieningen

Heerenbroek

Proeftuin - *innovatieve woningbouw*

Bebouwingsaccent - *appartementen*

polder Mastenbroek

gemeente Kampen

Stuurmansweg

Scholtenssteeg

Hasselterweg N331

Stadshagenallee

Hagenplaats

proeftuin

P

2 Groen en Landschap

2.1 Hoofdplanstructuur

Voor de landschappelijke inrichting van Breecamp-West zijn ambities geformuleerd op het gebied van de natuurlijke hoofdplanstructuur, ecologie, klimaatadaptatie en stedelijk water en groen. Voor de hoofdplanstructuur zijn de polder Mastenbroek, de bodem en het water de basis. De ondergrond vormt dus de ruimtelijke drager van het plan, die wordt vertaald in de natuurlijke hoofdplanstructuur. Deze hoofdplanstructuur houdt niet op bij de plangrens. Indien mogelijk, worden de inrichting van Breecamp-West en het gebied ten zuiden van het spoor tussen 's-Heerenbroek en Breecamp-West landschappelijk met elkaar verbonden. Watergangen, bomenrijen, zichtlijnen, etc. liggen in elkaars verlengde. Hier wordt in het ontwerp op ingespeeld door hoofdstructuren zo te maken dat er een landschappelijke relatie ontstaat met de overzijde van het spoor.

De ecologie stuurt een natuurinclusieve, biodiverse inrichting. Een goed verbonden groenstructuur is daarbij essentieel. Het plan moet ook klimaatadaptief zijn. In de eerste plaats gaat dat over het opvangen en vasthouden van hemelwater. Het opvangen van hemelwater draagt ook bij aan het voorkomen van droogte, bodemdaling en hittestress. Dit leidt tot een groen plan met veel water en groen om de hoek in de directe woonomgeving, waar ruimte is voor spelen, bewegen en ontmoeten.

Ambities:

- Landschappelijke ondergrond als ruimtelijke drager.
- De grafische kwaliteit van de polder Mastenbroek wordt weerspiegeld in de wijkopzet.
- De openheid van en diepe zichtlijnen naar het omliggende landschap worden in de hele wijk ervaarbaar.
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit in een maximaal verbonden groenstructuur.
- Opvangen en vasthouden hemelwater met een bergingseis van >80 mm.
- Realiseren van zoveel mogelijk groen en water en het beperken van verharding (alleen waar het moet).
- Groenstructuur met groen om de hoek in de directe woonomgeving, waar ruimte is voor spelen, bewegen en ontmoeten.

Deze ambities leiden tot de volgende ontwerpprincipes:

- Een verdeling in noord-zuid gerichte brede stroken.
- De hoofdplanstructuur wordt voortgezet buiten de plangrens.
- Noord-zuid gerichte open stroken (zichtlijnen) verbinden de wijk visueel met de polders ten noorden en ten zuiden van het plangebied, en houden het plan transparant.
- De noord-zuidstroken krijgen elk een uitgesproken landschappelijke identiteit.
- Landschappelijk wonen op alle schaalniveaus.



Concept

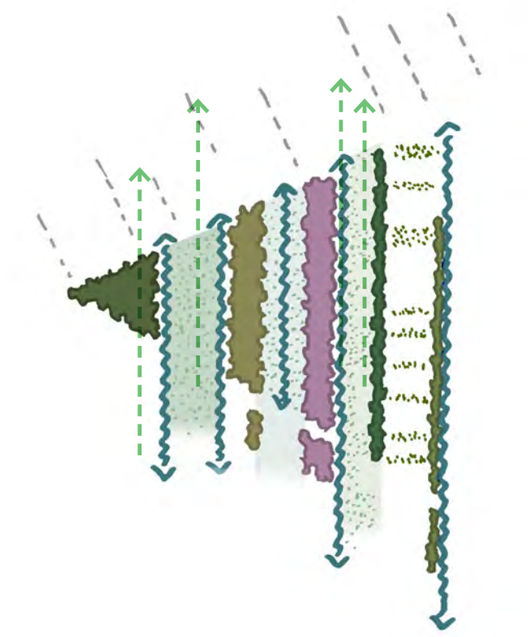
Op basis van het landschap en het daarop gebaseerde ruimtelijk concept, worden verschillende landschappelijke stroken geïntroduceerd. In de noord-zuidrichting zijn dit de structurerende elementen. Ieder met een eigen landschappelijke sfeer, afwisselend open en dicht. Daartussen zorgen smalle stroken (water, openheid) voor een doorzicht door het gebied heen. Iedere strook krijgt naast een eigen landschappelijke sfeer ook een eigen woonsfeer. Omdat de stroken niet geheel bebouwd worden, ontstaan er in het onbebouwde middengebied groene en open plekken die tezamen een aaneengesloten parkzone vormen, als centrale ruimte in het gebied. De stroken worden als het ware 'recht afgesneden' aan de randen van het gebied. Zo ontstaan gestaffelde randen die landschappelijk worden ingericht en de overgang naar de grotere omgeving maken.

Groen in de directe leefomgeving

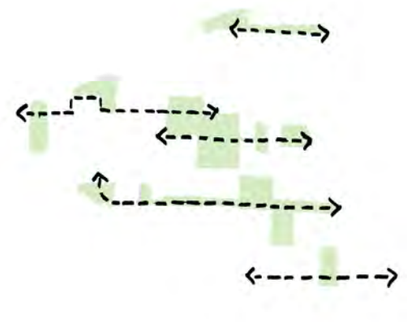
De landschappelijke onderlegger is de belangrijkste drager van het plan. Het is cruciaal dat het polderlandschap op alle schalen leesbaar en voelbaar is. De oorspronkelijke polderverkaveling schemert door in de hoofdstructuren van het plan en leggen een ruimtelijke verbinding met de omgeving. Zo lopen wegen, groenstructuren en nieuwe watergangen parallel aan de richting van de poldersloten, en is vanuit de hoofdstructuur het omliggende landschap en de polder Mastenbroek zichtbaar. De rechte polderstructuur wordt schuin afgesneden door de Stuurmansweg en de spoorlijn. Hierdoor ontstaat gestaffelde randen naar het noorden (Stuurmansweg) en zuiden (spoorlijn) die vrij blijven van bebouwing doordat de bouwblokken recht afgesneden in de landschappelijke stroken liggen. Ook op een kleiner schaalniveau zal het poldergevoel te herkennen zijn. Dit kan gerealiseerd worden door o.a. de toepassing van gebiedseigen beplanting, tuinen die aan de poldersloten grenzen of bebouwing die qua materialisering en vormgeving aansluit bij de omgeving.

In de directe leefomgeving wordt voldoende ruimte gereserveerd voor spelen en ontmoeting. Er komen lanen, plantsoenen, speelveldjes, groene oevertaluds, etc. Het groen is zoveel mogelijk met elkaar verbonden, zodat het een doorlopend netwerk van groene en bruikbare ruimtes wordt. Samen met het water is dit groenblauwe raamwerk de contramal voor de woningbouw. De hoofdontsluitingsstructuur en de hoofdfietsroutes zijn onderdeel van het landschappelijk raamwerk. De ontsluitingsstructuur is zoveel mogelijk geënt op de landschappelijke structuur. Alle woonstraten zijn ingericht als 30km/u gebied en worden door een overmaat in het openbaar profiel als groene woonstraten ingericht.

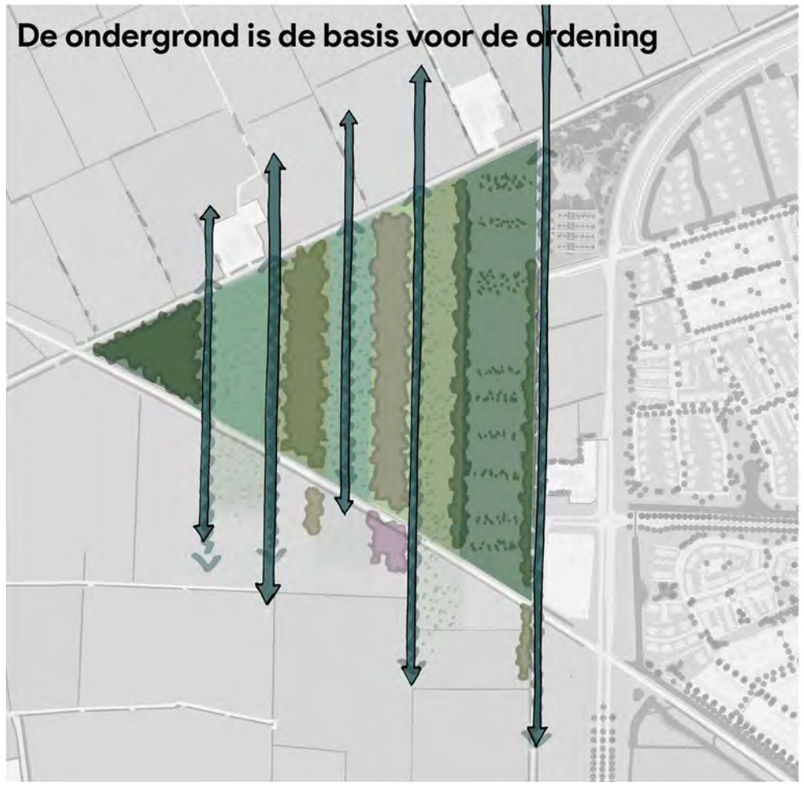
De landschappelijke structuren scheiden verschillende bouwstroken van elkaar. Zo ontstaat een kleinschalig en intiem woongebied, waar korte zichtlijnen op bebouwing worden afgewisseld met lange zichtlijnen op het landschap, in de richting van de polder Mastenbroek en het gebied ten zuiden van het spoor. Binnen het raamwerk wordt een informele en ontspannen woonsfeer ontwikkeld, met een afwisseling van woningtypologieën.



landschap
noord-zuidstroken
grote maten, formeel
iedere strook een eigen karakter
zicht op Mastenbroek



informele routes
oost-westverbindingen
fiets en voetgangers
kleinschalig geborgen
ontmoetingsplekken verbinden







afbeeldingen uit Gebiedsvisie Breecamp-West

2.2 Water, waterveiligheid en klimaatadaptatie

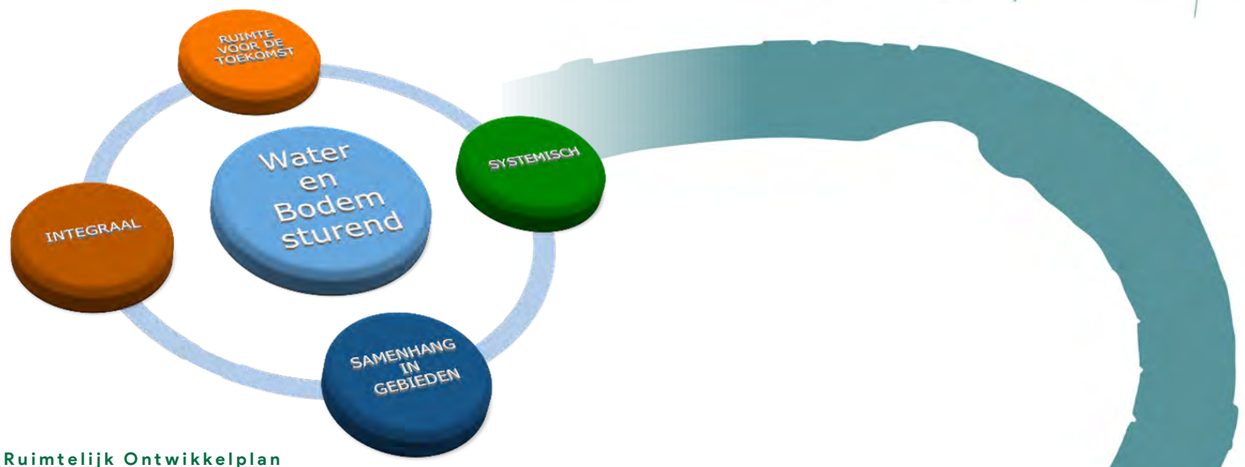
Water en bodem sturend

De inrichting van Breecamp-West volgt het principe ‘water en bodem sturend’; de natuurlijke eigenschappen van het gebied zijn leidend bij ruimtelijke ontwikkeling. Dit zorgt voor een veilige en klimaatbestendige leefomgeving.

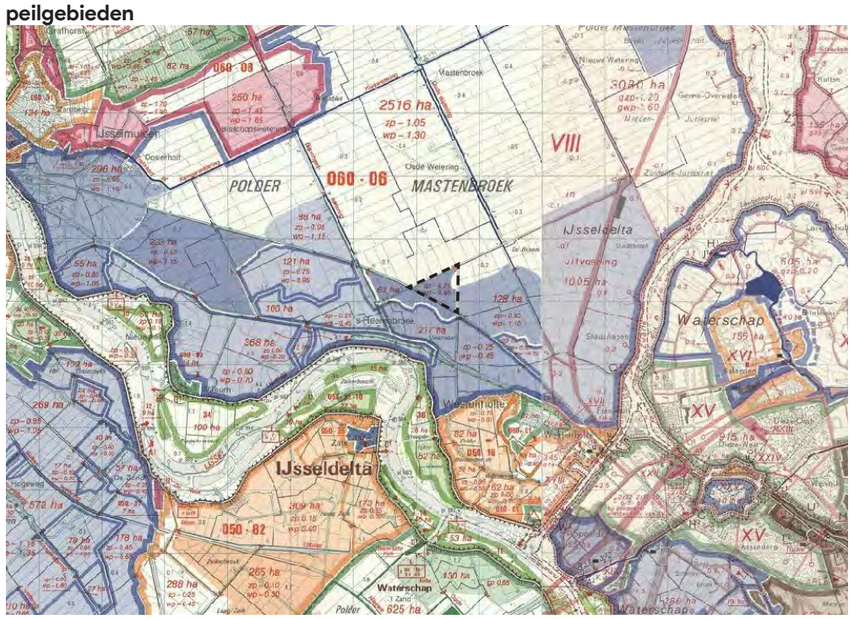
Belangrijke aspecten:

- Meerlaagsveiligheid (MLV): Waterveiligheid wordt gewaarborgd via drie lagen: sterke waterkeringen, duurzame ruimtelijke inrichting en rampenbeheersing.
- Klimaatadaptatie: Vanwege de overstromingskans (<1x per 1000 jaar) en bodemdaling (5-30 cm tot het jaar 2100) moeten maatregelen worden genomen om wateroverlast en verzakkingen te beperken.
- Duurzaam waterbeheer: De bestaande waterbergingscapaciteit moet behouden blijven, en de bodem mag niet onnodig worden afgedekt of verstoord.
- Ruimtelijk afwegingskader: De locatie wordt beoordeeld op geschiktheid voor bebouwing, waarbij rekening wordt gehouden met waterberging, bodemdaling en evacuatiemogelijkheden bij overstromingen.
- Landschappelijke integratie: Breecamp-West wordt visueel verbonden met de omgeving (o.a. ‘de Binnentuin’ in ’s-Heerenbroek) door open stroken, watergangen en groenstructuren.

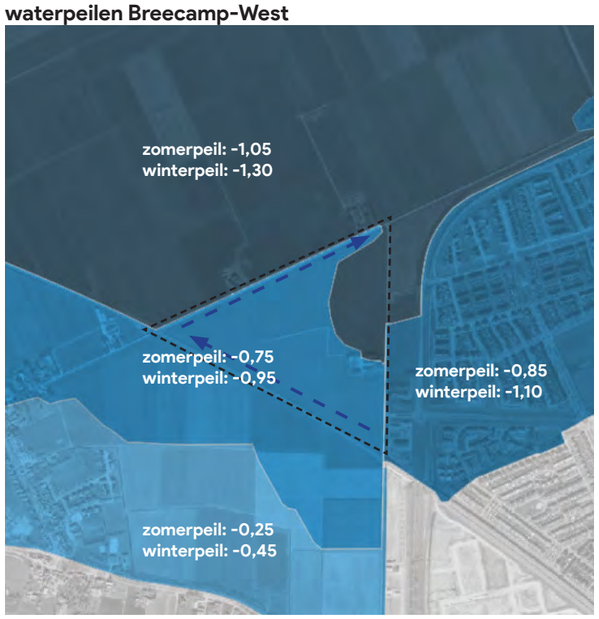
Door water en bodem als uitgangspunt te nemen, wordt Breecamp-West toekomstbestendig en ecologisch verantwoord ontwikkeld.



peilgebieden



waterpeilen Breecamp-West







Meerlaagsveiligheid

Zonder waterkeringen zou een groot deel van Nederland regelmatig onder water staan. Daarom werken we in Nederland op drie niveaus aan waterveiligheid. Dat heet meerlaagsveiligheid (MLV); een benadering voor duurzaam waterveiligheidsbeleid. Het gaat uit van drie lagen:

- Laag 1 - sterke waterkering: Primaire waterkeringen beschermen land tegen overstromingen vanuit zee, de grote meren en de grote rivieren.
- Laag 2 - duurzame ruimtelijke ontwikkeling: Het zodanig inrichten van de ruimte dat hiermee gevolgbeperking van overstromingen mogelijk is.
- Laag 3 - rampenbeheersing: Het op orde hebben van de crisisorganisatie. Hoewel de kans klein is, zijn overstromingen nooit helemaal uit te sluiten. Bij eventuele overstromingen is het belangrijk goed voorbereid te zijn om snel en adequaat te kunnen reageren.

Breecamp-West ligt in de polder Mastenbroek. In deze polder is volgens de Klimaateffectatlas de overstromingskans klein maar reëel, wat betekent dat eens in de 1000 jaar een overstroming voor kan komen met grote gevolgen (maximale overstromingsdiepte van 2.0 tot 5.0 meter). Dit geldt dus niet alleen voor Breecamp-West maar ook voor Stadshagen en ‘s-Heerenbroek. In het kader van meerlaagsveiligheid heeft de voorkeur dat het gebied zodanig wordt ingericht dat gevolgbeperking van overstromingen mogelijk is. Het principe van bodem en water sturend ontwikkelen kan hieraan bijdragen. Dit is een aanpak die streeft naar het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de bodem, het water en de leefomgeving, en het minimaliseren van de ecologische impact. Hieronder vallen o.a. bodembehoud, waterbeheer, het beschermen van natuurlijke habitats, klimaatadaptatie en duurzame stedenbouw. Concreet betekent dit voor Breecamp-West dat gekeken moet worden naar klimaatrisico’s en extreme neerslag, duurzaam bouwrijp maken (integraal of gedeeltelijk ophogen) en de bijbehorende beheerkosten en eventuele herstelkosten.

Kortom, bodem en water sturend ontwikkelen is essentieel voor het verbeteren van de veerkracht van Breecamp-West tegen milieu- en klimaatveranderingen. Het uitgangspunt is het robuuster maken van het huidige polder- en ontwateringssysteem van sloten en watergangen. Zo wordt gebruik gemaakt van een bodem en water sturende structuur die doorschemert in de nieuwe ruimtelijke structuur, en tegelijk worden er nieuwe elementen aan toegevoegd zoals bebouwing, paden en wegen. Het ligt dus voor de hand om een raamwerk vorm te geven dat gebaseerd is op de oorspronkelijke (agrarische) ondergrond. Naast een robuuste waterstructuur wordt ingezet op een afwisselend landschappelijk casco waarbinnen de structuren variëren in type (bijv. waterrijk, riet of bomen), in beplanting en in gebruik. Op deze wijze wordt het omliggende landschap verweven met het woongebied. Noord-zuid gerichte open stroken (zichtlijnen over water, over onbebouwde groenstroken en over wegen) verbinden de wijk visueel met de polders ten noorden en ten zuiden van het plangebied en houden het plan transparant.

Landschappelijke integratie

Breecamp-West ligt in de polder Mastenbroek, een rivierpolder in de IJssel-Vechtdelta. Dit gegeven is historisch sterk ordenend geweest voor het gebruik van dit gebied. De landschappelijke verbinding van de hoofdplanstructuur met de omgeving is overal ervaarbaar. Ook ten zuiden van het plangebied, zuidelijk van de spoorlijn. Hier ligt een gebied dat in het Dorpsplan ‘s Heerenbroek (augustus 2022) de Binnentuin wordt genoemd. In het Dorpsplan ’s-Heerenbroek wordt als doel voor dit gebied genoemd het inrichten en (mede)gebruik van het gebied als een maximaal open, natuurlijk (deels agrarisch) landschap voor recreatie en natuurbeleving, voor de bewoners en mensen van elders. Het ligt dus voor de hand om de mogelijkheid te creëren om de inrichting van Breecamp-West en de Binnentuin (’s-Heerenbroek) landschappelijk met elkaar te verbinden. Dit kan door watergangen, bomenrijen, zichtlijnen, etc. in elkaars verlengde te leggen. Op deze wijze wordt vanuit het zuiden gezien (vanaf de Zwolseweg) het zicht niet dichtgezet door aaneengesloten bebouwing in Breecamp-West, maar blijven de landschappelijke lijnen vrij van bebouwing. Door één landschappelijke structuur te maken in Breecamp-West en het gebied tussen ‘s Heerenbroek en Breecamp-West (de Binnentuin), gebaseerd op de oorspronkelijke ondergrond, wordt het NS-spoor Zwolle-Kampen minder als barrière gevoeld. Het spoor is minder nadrukkelijk en zichtbaar opgenomen in een groter landschap.

Ruimtelijk afwegingskader

Door water en bodem sturend te laten zijn in de ruimtelijke ordening, kunnen we volgens de Kamerbrief uit 2022 in Nederland ook in de toekomst met een ander en grillig klimaat blijven leven, wonen en werken. In een veilige omgeving, met een gezonde bodem, voldoende en schoon water. Het betekent voor Breecamp-West in algemene zin meer rekening houden met extreme weersomstandigheden, meer integraal ruimtelijk en samenhangend werken aan het tegengaan van wateroverlast, droogte en de rol van de bodem, de juiste functie op de juiste plek situeren (hoog, laag, veilig, waterbestendig, waterinclusief) en minder afdekken, minder vergraven en niet verontreinigen.

sturingskaart bodemdaling



sturingskaart blootstelling overstroming

Ja, Accepteren
Ja, Mits: kleine opgave
Ja, Mits: gemiddelde opgave
Ja, Mits: grote opgave
Nee, Tenzij
Niet bouwen
Voorlopig geen kustuitbreiding



gecombineerde sturingskaart

Deze kaart geeft alleen informatie over het water en bodemsysteem, andere onderwerpen die relevant zijn voor ruimtelijke keuzes zijn niet meegenomen.

Ja Er is geen of zeer laag risico vanuit het water- en bodemsysteem, maatlat toepassen is voldoende.

Ja, mits: kleine opgave Ontwikkelen vraagt naast inrichting volgens de Maatlat om een aanvullende inspanning om klimaatadaptief te bouwen.

Ja, mits: middelgrote opgave Ontwikkelen vraagt naast inrichting volgens de Maatlat om een middelgrote aanvullende inspanning om klimaatadaptief te bouwen

Ja, mits: grote opgave Ontwikkelen vraagt naast inrichting volgens de Maatlat om een grote aanvullende inspanning om klimaatadaptief te bouwen.

Nee, tenzij De negatieve gevolgen door een ontwikkeling of de combinatie van kans en gevolg op wateroverlast of -slachtoffers is zo groot dat een ontwikkeling hier onwenselijk is, tenzij aan harde voorwaarden wordt voldaan.

Nee, niet bouwen Een ontwikkeling is niet toegestaan.

Kustuitbreiding is voorlopig niet toegestaan

In Breecamp-West worden de maatregelen volgens de Maatlat (zie pag. 29) ingepast, en tevens wordt extra waterbergend vermogen gerealiseerd



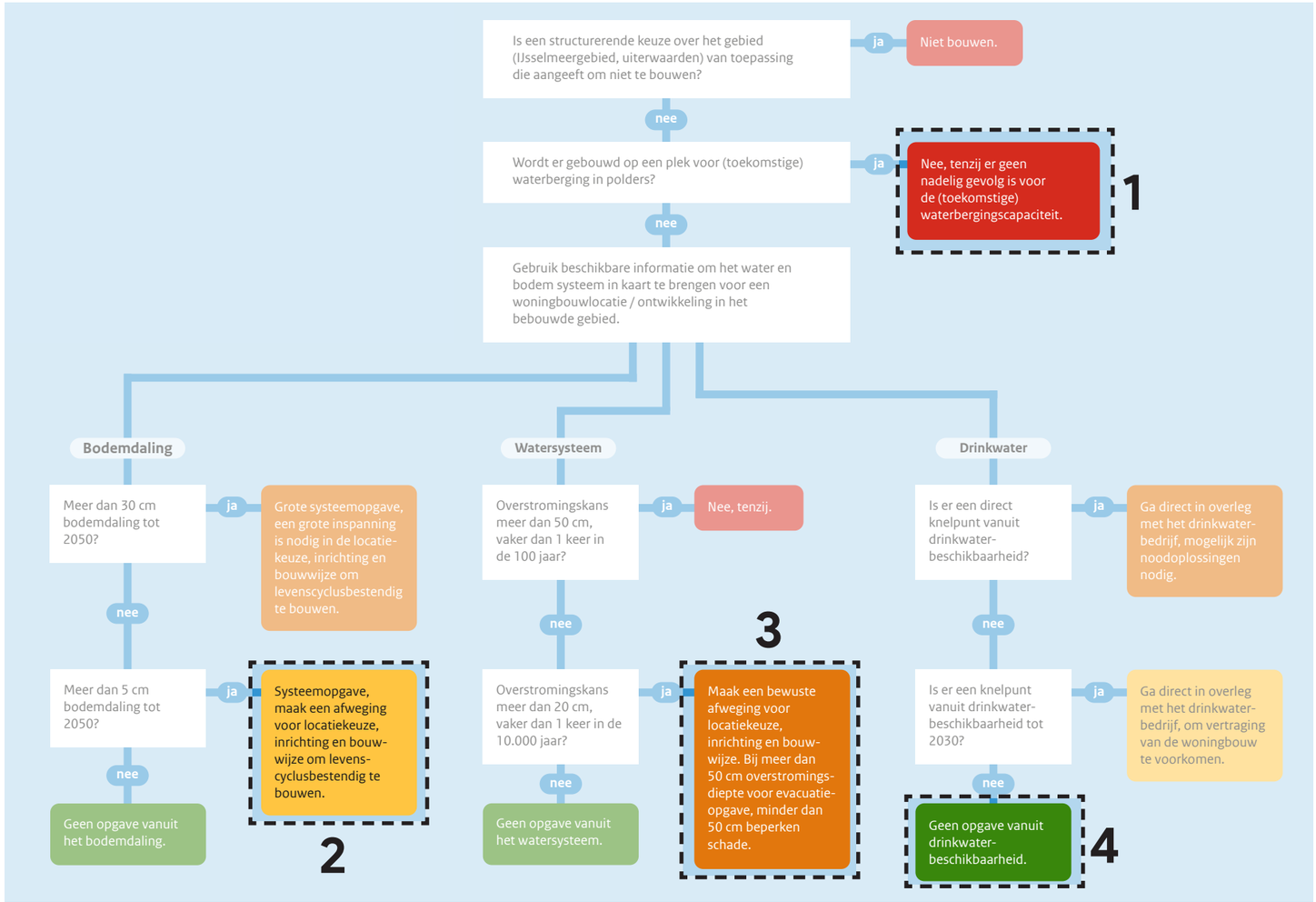
Er is door het Rijk een ruimtelijk afwegingskader opgesteld om te bepalen waar er in Nederland goed gebouwd kan worden. Op basis van verschillende aspecten (waterberging, bodemdaling, etc.) zijn verschillende sturingskaarten gemaakt. Deze gecombineerde sturingskaart geeft een samenvattend beeld van waar in Nederland goed gebouwd kan worden, waar een opgave is vanuit het water- en bodemsysteem, en waar het niet verstandig is om te bouwen. De kleuren op de kaart zeggen iets over hoe geschikt een locatie is om er nieuwe functies te ontwikkelen. Deze kleuren komen overeen met de kleuren van de risicoklassen in de legenda. De risicoklassen zijn verdeeld in ja, ja mits, nee tenzij en nee.

Vanuit het ruimtelijk afwegingskader zijn er voor Breecamp-West met name de volgende aandachtspunten:

- Er mogen geen nadelige gevolgen zijn voor de huidige (en toekomstige) waterberging die binnen het plangebied ligt. Deze dient in of nabij het plangebied ingepast te worden.
- Bodemdaling is een klein risico, het grootste deel van het gebied kan tot het jaar 2100 zo'n vijf tot 30 cm bodemdaling hebben. Om de gevolgen hiervan te beperken is er extra inspanning nodig.
- Er is een reële overstromingskans. De kans is <1x/1000 jaar op een waterdiepte van meer dan vijf meter. Als er mogelijkheden zijn voor schuilen en evacueren, en als er voldoende 'droge derde verdiepingen' zijn, kan er ontwikkeld worden.
- Ten aanzien van drinkwaterbeschikbaarheid zijn er op korte termijn geen beperkingen. Wel wordt geadviseerd om in overleg te gaan met het drinkwaterbedrijf, om op termijn vertraging in de woningbouw te voorkomen.

De belangrijkste aandachtspunten zijn dus waterberging en bodemdaling. Voor waterberging gaat het om de huidige capaciteit van het gebied en de capaciteit die nodig is voor de ontwikkeling van Breecamp-West. Bij bodemdaling is het belangrijk om de belasting op de slappe ondergrond te beperken. In het plangebied, waar deels veenbodem en zandige oeverwallen voorkomen, kan bodemdaling optreden als er niet voldoende tijd en maatregelen worden genomen om dit proces gecontroleerd te laten verlopen. Dit kan leiden tot ophogingen, die door extra belasting de daling tijdelijk versnellen. Door bij ophoging tijdig maatregelen te treffen – zoals voorbelasting, extra overhoogte of verticale drainage – kan de restzetting worden beperkt en de bodemdaling geremd.

boomdiagram ruimtelijk afwegingskader



Bodem en Water Sturend betekent voor Breecamp-West dat de inrichting zoveel mogelijk volgens de principes uit deze landelijke maatlat zal zijn.

overzichtstabel landelijke maatlat



Wordt toegepast in Breecamp-West.
Voor de wijze waarop, zie verder in dit document

Op basis van de natuurlijke karakteristieken van het gebied en in lijn met de Kamerbrief maken we daarom de volgende hoofdkeuzes voor Breecamp-West.

1. **Omslag van een afvoerend watersysteem naar een robuust systeem** dat is ingericht op vasthouden en een betere waterbalans door de seizoenen heen. Meer ruimte voor water, zodat de pieken in de afvoer afvlakken, grondwaterstanden zich kunnen herstellen en de systeemwerking van (kwel en) infiltratie weer wordt hersteld. Breecamp-West wordt zo ingericht dat de kwetsbaarheid voor wateroverlast bij piekbuien sterk vermindert. Regenwater wordt zo veel als mogelijk in het plangebied verwerkt. De voorkeursvolgorde is: vasthouden > afvoer naar vasthouden in oppervlaktewater > afvoer omgeving. Ook wordt meer waterbergend vermogen gerealiseerd dan normatief nodig is.

2. **Voldoende tijd en maatregelen bij ophoging in het plangebied** door voorbelasting, extra overhoogte en/of verticale drainage om de restzetting te beperken. Delen waar niet gebouwd wordt hoeven niet opgehoogd te worden. Ook kunnen water en bodem sturende locatiekeuzes worden gemaakt: niet bouwen in vanuit bodem en water kwetsbare, lage en natte gebieden. Het reserveren van voldoende ruimte voor water in deze gebiedsontwikkeling hoort hier vanzelfsprekend bij.

3. **Duurzaam en klimaatbestendig inrichten van gebouw tot landschap**, volgens de principes zoals genoemd in de Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving en andere actuele handreikingen. Dit alles betekent bijvoorbeeld voldoende open groene ruimte (maaiveld) tussen de woonvelden, ten behoeve van waterberging en infiltratie. Het gebied moet een 80 mm bui aankunnen, waarbij in Breecamp-West meer bergend vermogen wordt gerealiseerd (>90 mm). Het groen in en om de woonomgeving en het beperken van afdekking met verharding speelt een belangrijke rol als ruimte voor het vertragen en vasthouden van hemelwater, zodat het gebied als een spons kan functioneren.

4. **Bij bouwwerkzaamheden geen onnodige vergravingen van de bodem.**

5. Het ten behoeve van natuurwaarden **benutten van de lokale water- en bodemkwaliteit** en natuurlijke stroomrichting en peilhoogtes.

Veiligheid bij blootstelling overstroming

Voor Breecamp-West geldt dat er een reële overstromingskans is. De kans is <1x/1000 jaar op een waterdiepte van meer dan vijf meter. In het kader van gevolgbeperking worden de volgende maatregelen genomen:

Mogelijkheden voor schuilen

- Er zijn voldoende droge derde verdiepingen. Dit geldt voor alle grondgebonden woningen, met uitzondering van kleinere woningen (senioren- of starterswoningen, één laag met kap), en alle appartementengebouwen.
- In de omgeving zijn er locaties met een beperkter gevolg bij overstroming, locaties die “hoog en/of droog” zijn. Te denken is aan locaties op of nabij de klimaatdijk (die om Stadshagen ligt), of andere locaties binnen Stadshagen die door de klimaatdijk beschermd zijn.

Evacuatiemogelijkheden

- Voor Breecamp-West wordt een evacuatieplan gemaakt. Hierbij is aandacht voor kwetsbare doelgroepen (senioren, kinderen, zorgbehoevenden) en op welke wijze en waarnaartoe deze geëvacueerd kunnen worden (vervoer, routes). Een communicatieplan is onderdeel van zo’n evacuatieplan.
- De routes van en naar Stadshagen (ook: routes voor nood- en hulpdiensten) zijn geschikte evacuatieroutes, om bewoners (ook uit de kwetsbare doelgroepen) te evacueren.







voorbeelden van klimaatadaptief bouwen en klimaatadaptieve inrichting

Woning




Overstortsteen


'Hemelwater-steen'




Afkoppelen op eigen terrein


Waterspuwer met creatieve afwatering



Tuin


Regenton in de tuin

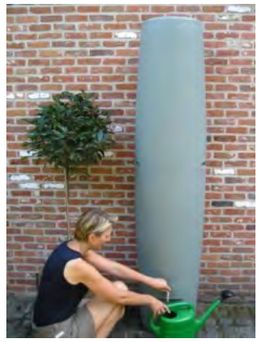



Regenton als schutting


Kleine regenbuffer voor bevloeiing van tuinplanten


Regenton in de tuin als bloempot


Slimme regenton





Molgoot / grijze goot






Grijsgoot - brede molgoot



Bodem en Water Sturend betekent voor Breecamp-West dat de inrichting zoveel mogelijk volgens de principes uit de landelijke maatlat zal zijn. Dat betekent “duurzaam en klimaatbestendig inrichten van gebouw tot landschap”, volgens de principes zoals genoemd in de Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving. De hier getoonde voorbeelden zullen later nader uitgewerkt worden.

Wadi / groengoot

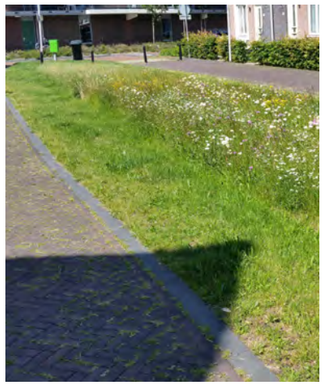





Wadi








Schotten voor vasthouden water




Wadi na hevige regenbui


Wadi na hevige regenbui



Plas-drasgebied









Open water


Inpassen bestaande sloten


Inpassen bestaande sloten


Landschappelijke zones



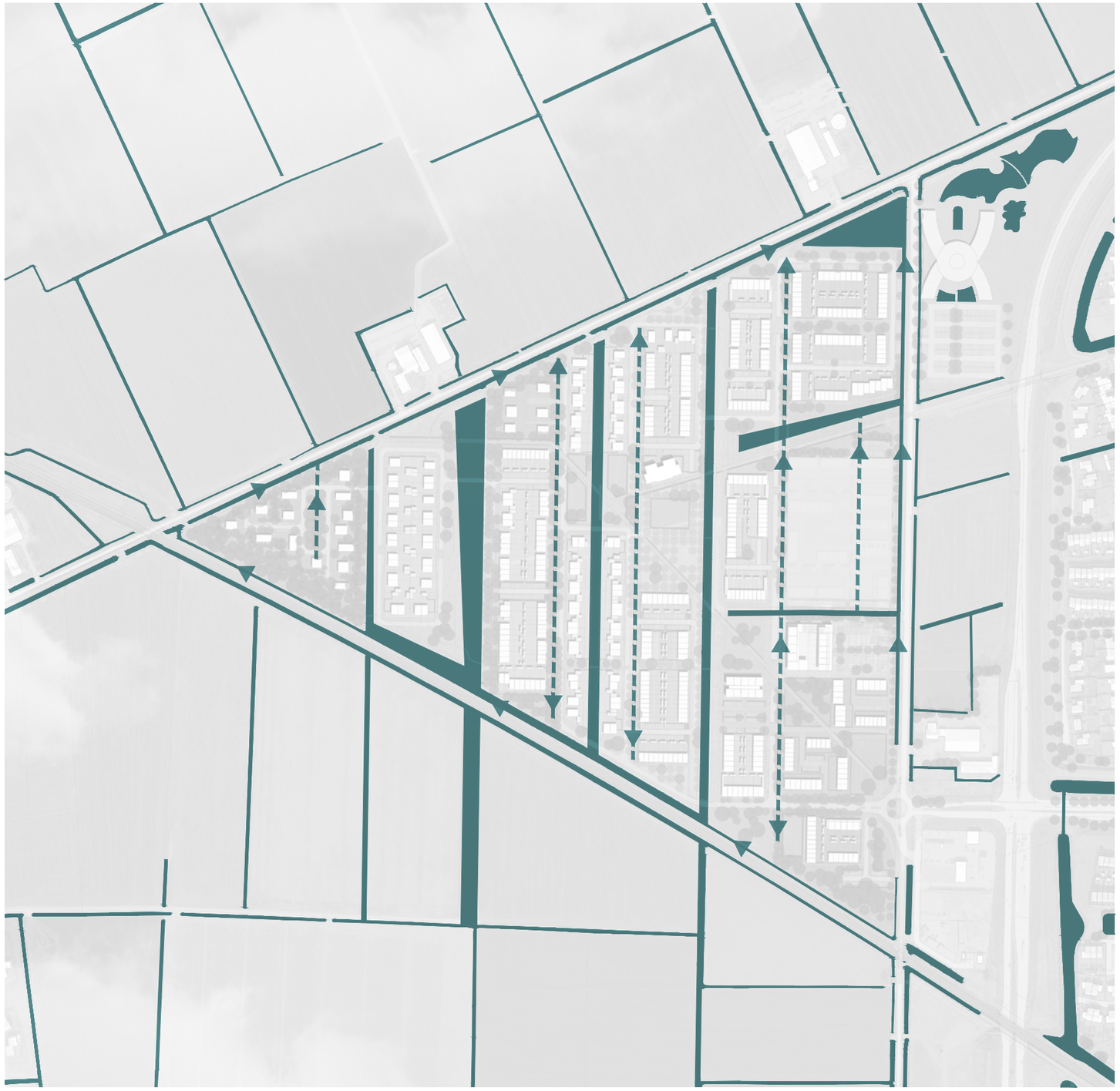


Watersysteem

Er komt een watersysteem in Breecamp-West dat uitgaat van een structuur waarin alle watergangen verbonden zijn (geen doodlopende watergangen) en waarin alle watergangen voldoende breed zijn om een goede doorstroming, waterkwaliteit en bergingscapaciteit te garanderen. De open watergangen worden aangevuld met wadi's of groengoten (geen infiltratie, alleen afvoerende functie). Deze wadi's dragen bij aan de benodigde bergingscapaciteit voor Breecamp-West.

Uitgangspunt voor de bergingscapaciteit is in de eerste plaats het opvangen en vasthouden van hemelwater, conform de afspraken met waterschap Drents Overijsselse Delta. Er dient uitgegaan te worden van een minimale bergingseis van 80 mm. Deze bergingseis is gebaseerd op een bui van 111 mm in 48 uur en een landelijke afvoer van 1,6 l/s/ha.

Als bijlage bij dit Ruimtelijk Ontwikkelplan is een "Waterstructuurplan" bijgevoegd, waarin nader wordt ingegaan op de technische aspecten.



autobrug



hoofdfietsbrug





stuw





fietsbrug

duiker *voetgangers*

Bruggen en overige kunstwerken

In Breecamp-West worden bruggen en duikers toegepast. Om (spele)varen mogelijk te maken, komen er bruggen over enkele hoofdwatergangen. De bruggen dienen een zodanige maatvoering te hebben, dat ze ondervaarbaar zijn. Bij de aanleg van bruggen wordt rekening gehouden met de passeerbaarheid voor fauna. Alle kruisingen met overige watergangen krijgen duikers.

Om eenheid, identiteit en herkenbaarheid te geven aan de hoofdplanstructuur wordt voorgesteld om de vormgeving van bruggen, duikers en andere elementen (o.a. hekwerken en taludtrappen) eenheid in vormgeving, kleur en materiaalgebruik te geven. Hiermee wordt de herkenbaarheid versterkt. Bruggen krijgen een eigentijds ontwerp met als belangrijke kenmerken soberheid, terughoudendheid en utilitaire bouw. In een later op te stellen Beeldkwaliteitplan voor Breecamp-West, worden nadere vormgevingsprincipes vastgelegd voor de bruggen en overige kunstwerken.

⌋	stuw *(peilscheiding)*	
●	autobrug *(auto-fiets-voetganger)*	7x
▲	hoofdfietsbrug *(fiets-voetganger)*	4x
■	fietsbrug *(fiets-voetganger)*	6x
⬢	duiker	13x

2.3 De landschappelijke stroken

Het landschappelijk concept gaat uit van verschillende landschappelijke stroken. Dit zijn structurerende elementen in de noord-zuidrichting, ieder met een eigen landschappelijke sfeer. De stroken zijn afwisselend open en dicht en krijgen naast een eigen landschappelijke sfeer ook een eigen woonsfeer. Wanneer men in oost-westrichting door het plan gaat, zal de afwisseling in landschappelijke sferen voelbaar zijn. De verschillen worden gemaakt door bijvoorbeeld losse bomen en heesters in een willekeurige plaatsing (Bosplantsoen, Arboretum) vs. bomen in een strak gelid (Plantage, Boomgaard) vs. open meer natte stroken (Rietstrook, Singel). De inrichting van iedere strook dient bij te dragen aan deze landschappelijke contrasten en de afwisseling in sfeer.





Het Bosplantsoen

Het Bosplantsoen is een boomrijke omgeving. Het bestaat uit een mix van verschillende inheemse eerste-grootte bomen en verschillende struiken, heesters en bodembedekkers. Het boomrijke gevoel loopt door tot aan de woning. Dat betekent dat ook in de tuinen meerdere bomen komen en dat de erfscheidingen uit natuurlijke heesters en hagen bestaan. De boomrijke omgeving vormt de ruimtelijke drager, en de woningen vallen daarin (op den duur) weg. De bomen zijn inheemse soorten, er worden verschillende soorten toegepast. De bomen zijn informeel geplant (niet in een rechte rij of grid). De lage beplanting/onderbeplanting is een bosbodem, met bodembedekkers, lage struiken, heesters en kleine meerstammige boompjes.

In het Bosplantsoen wordt minimale verharding toegepast. Er komen alleen rijwegen, en de inritten worden uitgevoerd in open grasbetonstenen (vergelijkbaar met de parkeervakken). De erfscheidingen bestaan uit hagen, gemengde heesters (breed) en takkenrillen, al dan niet in combinatie met een (lage) aarden wal. Er komen geen schuttingen.

Iedere kavel krijgt tenminste drie bomen. Om het Bosplantsoen te realiseren en in stand te houden, zal later een maatwerk uitgifteprincipe worden gemaakt. Te denken is aan het al dan niet deels collectief uitgeven (beheer door een VvE) of dat een deel van de uitgegeven kavels bestemd wordt voor bosplantsoen. In een volgende fase wordt onderzocht hoe de bestaande bodem wordt voorbereid om zo optimale groeiomstandigheden te creëren.









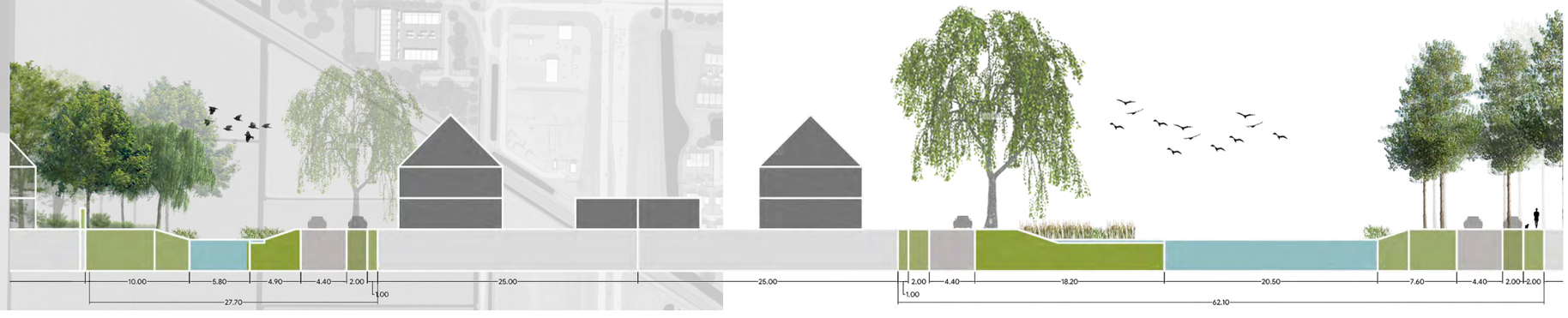



De Rietstrook

De Rietstrook is een landschappelijke strook met aan beide zijden water en brede rietkragen in plasbermen. Aan de oostzijde is een brede watergang met daaraan een brede strook met riet en gras. In tegenstelling tot de naastgelegen stroken (Bosplantsoen en Plantage) is deze strook open van karakter, met (laag) riet en enkele bomen, bijvoorbeeld verschillende soorten wilgen. De landschappelijk open sfeer loopt door tot tegen de woning, waar geen riet groeit komt verruigd, extensief te beheren gras. De wilgen zijn informeel geplant, vrijstaand en in clusters van drie tot vijf bomen. De oeverlijnen lopen niet parallel, maar convergeren of divergeren. Op enkele plekken kan een openbare (vis)steiger komen.

Aan de zuidzijde komen (smalle) vlonderbruggen als onderdeel van de informele oost-westroute. Aan de noordzijde komt een natuurlijke speelplek met water en riet als thema, uiteraard met aandacht voor de veiligheid van spelende kinderen nabij het water.

Het is denkbaar dat het water inclusief de rietkragen in beheer komt bij waterschap Drents Overijsselse Delta.

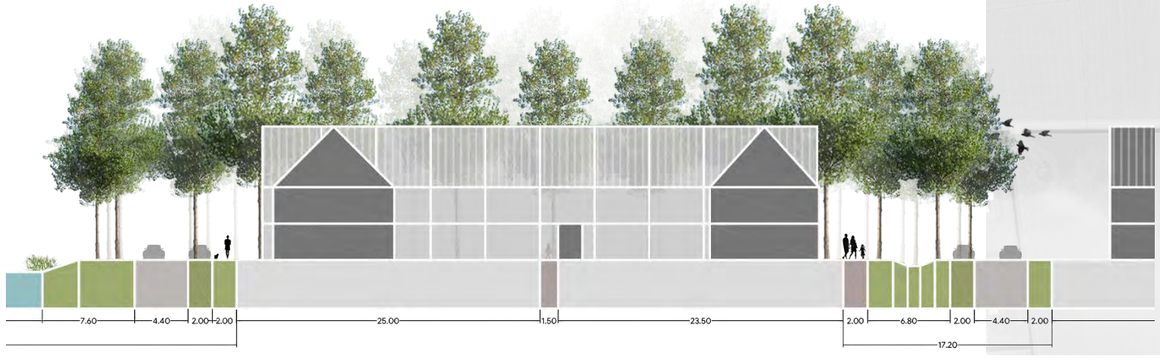




De Plantage

In de Plantage-strook woont men tussen de bomen. Hier is het gevoel dat er in deze bomenplantage, met bomen strak in het gelid, uitsparingen zijn gemaakt voor de woonblokken. Het landschappelijke contrast is maximaal: tussen deze rijk ingeplante strook en de open landschappelijke stroken aan weerszijden, en tussen de informele plaatsing van bomen in bijvoorbeeld het Bosplantsoen en het strakke gelid in deze strook. De Plantage wordt gevormd door verschillende boomsoorten met een beplanting van struiken en lage planten als tussenlaag. De bomen kunnen verschillende soorten populieren zijn, afgewisseld met andere boomsoorten die als toekomstboom kunnen uitgroeien. De bomen worden geplant in een grid met een tussenafstand van 6 tot 7 meter, waarbij de boomkronen in elkaar grijpen. Onder de bomen komt kruidenrijk gras, extensief gemaaid (3x per jaar), of anderszins in overleg te bepalen.



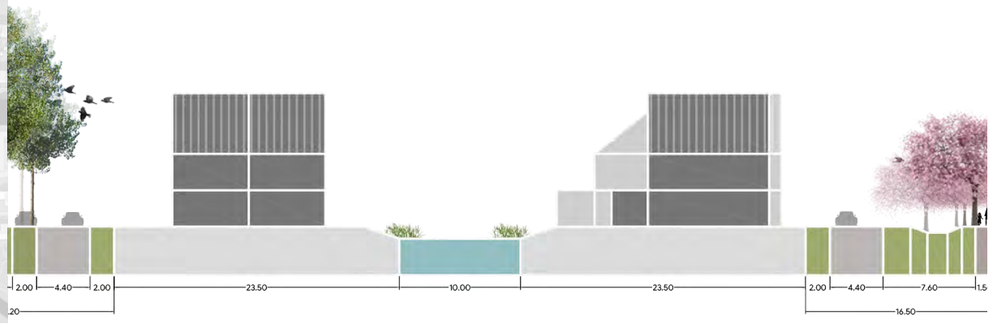






De Singel

In de Singel liggen de woningen met de achtertuin direct aan het water. Hier woont men dus aan de brede watergang (>10m) met een eigen steiger. Met een klein bootje is het mogelijk om binnen Breecamp-West te varen. Daarom is deze watergang gekoppeld aan de verbrede watergang aan de zuidzijde. Voor het groene beeld komen er overal rietkragen, met daartussen af en toe een steiger of vlonder (max. 30% van de kavelbreedte). Het water komt in beheer bij waterschap Drents Overijsselse Delta, maar bewoners dienen zelf of samen met buren de oever in stand te houden (instandhoudingsplicht van de oever/beschoeiing) met in de oeverlijn riet of andere begroeiing. Voor de rest bestaat de landschappelijke inrichting uit kruidenrijk grasland met een extensief maaibeheer, en enkele bomen in verschillende soorten die los verspreid staan. Centraal in het gebied bij de kruising van de fietsroutes komt een lange steiger. Hier kunnen ook een (collectieve) moestuin of een buurttuin komen; de inrichting kan met toekomstige bewoners worden afgestemd.

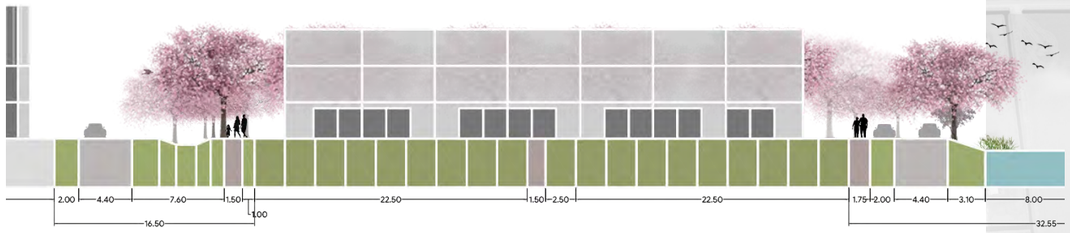




De Boomgaard

In deze strook woont men (letterlijk) in een boomgaard. Deze strook heeft dan ook de landschappelijke kenmerken van een boomgaard, met bloesembomen of sierkersbomen op regelmatige afstanden, zodat een zee van (bloeiende) bomen ontstaat. Het idee is om vooral sierkersbomen toe te passen, met op delen wellicht fruitdragende bomen (afhankelijk van beheer, buurtbeheer). Voor de diversiteit komen er meerdere soorten bloesem- en fruitbomen, afgewisseld met andere boomsoorten die als toekomstboom kunnen uitgroeien. Onder de bomen komt gras en een beplanting van struiken en lage planten als tussenlaag. Centraal in de Boomgaard wordt een open plek vrijgehouden als speel- of ontmoetingsplek voor heel Breecamp-West.

















Deze strook staat in het teken van Daniel Lako, een Zwolse tekenleraar en botanicus (1853-1918). In 2021 is in het Zwols Historisch tijdschrift een artikel verschenen over Daniel Lako. In dat jaar is ter nagedachtenis aan deze botanicus ook een gedenksteen gelegd op zijn graf. Mede naar aanleiding daarvan zal in Breecamp-West een straat naar hem worden vernoemd. Aansluitend aan Breecamp-West zijn in de wijk Stadshagen al straten vernoemd naar andere bekende natuurvorsers; Jac. P. Thijsse, Eli Heimans, Frederik van Eeden en Victor Westhoff.

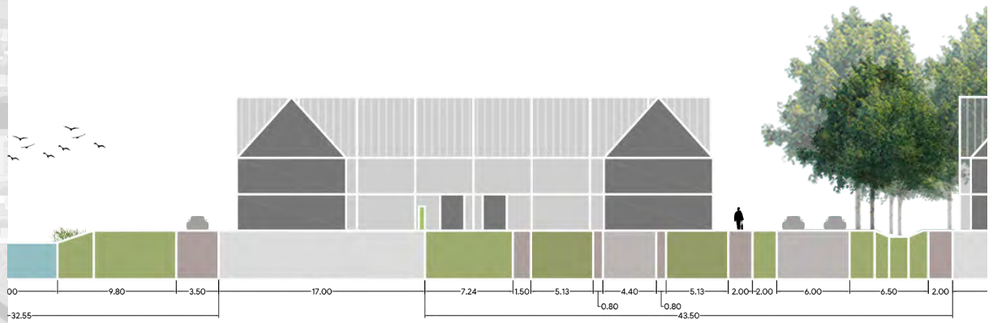
Voorgesteld wordt om in het openbare groen van de nieuwe wijk rekening te houden met deze botanicus. Dit kan door een stukje natuur te creëren dat de natuurwaarden uit de tijd van Lako's onderzoek naar wilde flora weerspiegelt. In deze strook wordt het groen ingericht als botanisch waardevol grasland (dotterbloemgrasland en/of blauwgrasland, ofwel drassig hooiland met o.a. Spaanse ruiter, Kranskarwij, Kleine schorseneer en Vlozegge) en als bloemrijk grasland.



Het Arboretum

Een arboretum of bomentuin is een verzameling van levende bomen en struiken in een (grote) tuin of een park. Het woord arboretum stamt van het Latijnse arbor, boom. In een arboretum worden de bomen en struiken al dan niet systematisch gegroepeerd (soms geografisch), en wordt er, rekening houdend met de klimatologische omstandigheden, veelal naar gestreefd een zo volledig mogelijk aantal soorten en variëteiten te houden, of vertegenwoordigers van alle voor een educatief doel van belang geachte groepen. Bij de aanleg van een arboretum moeten de afzonderlijke soorten goed tot hun recht komen. Naamgeving en etikettering spelen een rol. Het moeten vanzelfsprekend klimaatbestendige bomen zijn.

De grote variëteit blijkt uit de verschillende toegepaste soorten, waarbij inheems het uitgangspunt is. Om het groenbeeld compleet te maken komen in de tuinen ook bomen, heesters en hagen. De landschappelijke inrichting geeft alles bij elkaar een divers beeld. In een volgende fase wordt onderzocht hoe de bestaande bodem wordt voorbereid om zo optimale groeiomstandigheden te creëren.

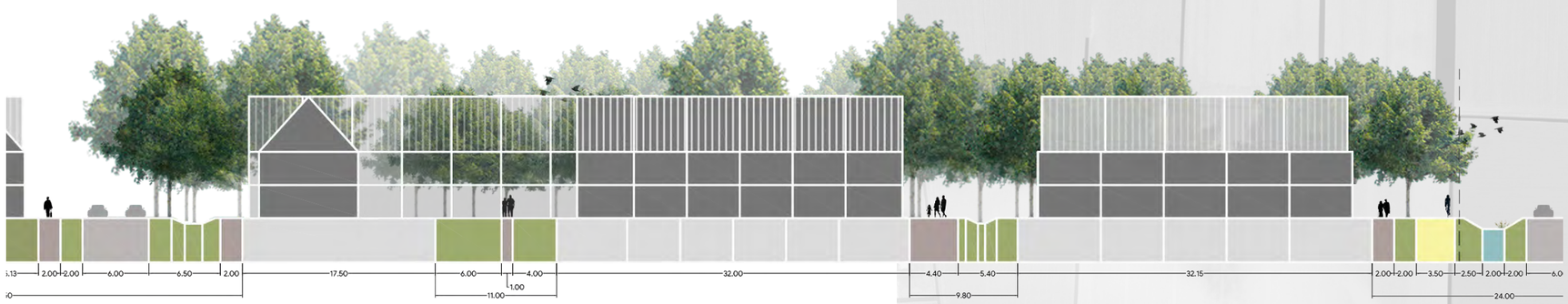




De Tuinen

Deze landschappelijke strook is breder dan de andere stroken. De Tuinen bestaat uit een patchwork-achtige ordening van woonvelden (of voorzieningen), afgewisseld met groene openbare plekken die als rechthoekige (openbare) tuinen tussen de woningen liggen. Aan weerszijden van deze strook komen landschappelijke bomenrijen of singels (grasstroken met daarin diverse boomsoorten op onregelmatige afstand en niet geheel in rij). Ook door de strook heen komen kortere en langere boomsingels. Er komen klimaatbestendige inheemse bomen, eveneens gericht op biodiversiteit. Het landschappelijk beeld wordt afgemaakt met hagen die breed en gemengd zijn en die als erfscheiding of rond de openbare groenplekken worden toegepast. Op de openbare groenplekken (openbare tuinen) is vanalles mogelijk: een vaste plantentuin, sport, buurttuin, moestuinen, etc. Het levert een landelijk en divers groenbeeld op dat gericht is op biodiversiteit.





2.4 Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

De urgentie voor natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen is evident. De biodiversiteit loopt terug en de gevolgen van de klimaatverandering zijn merkbaar in de dagelijkse leefomgeving. De zomers kunnen extreem droog zijn waardoor de bodem daalt en planten en dieren het moeilijker hebben. Daartegenover staan hevigere buien met veel overlast tot gevolg. Een meer natuurinclusieve en klimaatadaptieve inrichting van de leefomgeving draagt bij aan het terugdringen van de negatieve effecten. En daarnaast zorgt een leefomgeving met meer biodiversiteit, een robuuste waterhuishouding, minder hittestress, en een op natuurlijke wijze gezuiverde lucht ook voor het welzijn van mensen.

Natuurinclusief ontwerpen is een benadering waarbij de natuurlijke omgeving en biodiversiteit worden geïntegreerd in het ontwerp van de woningen en de openbare ruimte. Het biedt tal van voordelen, zowel ecologisch als maatschappelijk. Zo ondersteunt en vergroot een natuurinclusieve leefomgeving de leefgebieden voor planten en dieren in een steeds verder verstedelijkte wereld. Groen in de bebouwde omgeving helpt bij het reguleren van temperaturen (hitte-eilandeffect), en planten en bomen absorberen regenwater waardoor overstromingen en wateroverlast worden verminderd. Natuurinclusief ontwerpen voor meer flora en fauna in de buitenruimte werkt het beste als de vijf V's worden gecombineerd in het ontwerp: voedsel, veiligheid, verblijfplaats, variatie en verbinding.

Voor natuurinclusief bouwen wordt uitgegaan van het beleid dat door de gemeente Zwolle is ontwikkeld. Dit werkt aan de hand van een puntensysteem. Voor Breecamp-West betekent dit dat aangetoond moet worden dat er voldoende natuurinclusieve maatregelen worden genomen. Aan elke maatregel zijn punten toegekend. De aanwezige en toe te voegen natuurwaarden worden in het omgevings- of bestemmingsplan opgenomen via specifieke bestemmingen, bepalingen en voorwaardelijke verplichtingen, of vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

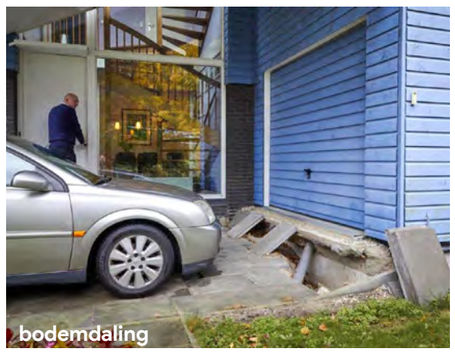
De maatregelen zijn weergegeven volgens vijf thema's:
1. Bebouwing
2. Tuinen en erven
3. Natte omgeving
4. Groene buitenruimte
5. Verharding

In het gemeentelijk beleidsdocument worden allerlei voorbeelden gegeven die toegepast kunnen worden bij de realisatie van Breecamp-West, ieder met een eigen aantal punten. De maatregelen voor 1. bebouwing en 2. tuinen en erven worden onderdeel van een later op te stellen Beeldkwaliteitplan voor Breecamp-West. Voor de openbare ruimte worden in 3. natte omgeving, 4. groene buitenruimte en 5. verharding voorbeelden gegeven. Voorbeelden van natuurinclusieve maatregelen zijn natuurvriendelijke oevers, takkenrillen, ecologisch bermbeheer, verbonden groenstructuren, bloemrijke en kruidenrijke ruigtes/boomspiegels, het toepassen van specifieke beplanting voor vogels/insecten/vleermuizen, etc.




droogte


biodiversiteit


bodemdaling


hittestress


wateroverlast




takkelrillen


ecologisch maaibeheer


vogelbosje


ruigte

Groenstroken en plantsoenen











Parkjes en parken









Natuurvriendelijke oevers









2.5 Bewegen, ontmoeten, spelen, sporten

Het BOSS-beleid (Bewegen, Ontmoeten, Spelen en Sporten) van Zwolle richt zich op het creëren en verbeteren van openbare ruimtes waar inwoners van alle leeftijden en beperkingen kunnen samenkomen en actief kunnen zijn. Dit beleid draagt bij aan een inclusieve stad waarin zelfstandigheid en zelfredzaamheid worden gestimuleerd.

Vier gebruikslagen:

- **Stadsniveau**: Grote parken zoals de Wezenlanden en Wijthmenerplas bieden ruimte voor recreatie, evenementen en ontmoetingen op grotere schaal.
- **Wijkniveau**: Toegankelijke plekken voor sport en ontmoeting, gericht op oudere kinderen, jongeren en volwassenen. Sportclubs en wijkactiviteiten worden hier gefaciliteerd.
- **Buurtniveau**: Kleinschalige ontmoetingsplekken met eenvoudige sport- en speelmogelijkheden, vaak centraal in de buurt en goed bereikbaar. Hier staan (inclusieve) speeltoestellen en is ruimte voor sociale activiteiten.
- **Straatniveau**: De basislaag waar bewoners bewegen, elkaar ontmoeten en zich verplaatsen. Dit netwerk verbindt alle BOSS-voorzieningen in de stad.

Door deze lagen te verbinden, ontstaat een stad waarin bewegen en ontmoeten voor iedereen toegankelijk en vanzelfsprekend is.



aandacht voor inclusiviteit







Toepassing BOSS-beleid op Breecamp-West

Voor de aanleg van BOSS-plekken in Breecamp-West kijken we vooral naar het wijk- en buurtniveau. Hier zijn de normen op de rij gezet. Deze zijn toegepast om zowel het aantal benodigde plekken te bepalen als de situering van die plekken op de plankaart. De volgorde van aanleg hangt af van de fasering van de woningbouw.

	WIJKSTRUCTUUR met focus op plekken voor sporten en ontmoeten
Doelgroep	jongeren en bovenbouw basisschool, bijna altijd in groepen (2-50), sporters buiten verenigingsverband, senioren/mensen met beperking
Aandachtsgroep	mindervaliden, medegebruikers studenten, volwassenen en georganiseerde (sport)activiteiten verenigingen en ondernemers, hondenuitlaters
Kwantiteitstoets	Sport: 1 plek per 100 jongeren (12-18 jaar) voor sport waarvan 20% een wijkplek sporten. Ontmoeten: 1 ontmoetplek per 15 jongeren verdeeld naar 50% zelfregulatie (geen voorziening nodig), 20% ontmoetplekken op sport en speelplekken en 30% kletsplekken (banken voor jongeren als plus op norm bankenbeheerplan, zie moodboard straatplek ontmoeten). Voor elke 500 jongeren een verwijsplek (JOP) voor ontmoeten.
Spreidingstoets	grote ruimtes (ca 3,5-10 ha) goed gespreid over de wijk/het stadsdeel in aansluiting op bevolkingsopbouw
Type plekken	goed bereikbaar, in zicht en centraal gelegen grote ruimte voor sport of spel (wijkplekken en eventueel aanvullende buurtsportplekken), bij voorkeur groot genoeg om sport en spel te combineren, denk aan openbare sportparken, parkeerplaatsen bij winkelcentra, grote sportplekken, in parken en grote plantsoenen aan rand van de wijken, verwijsplekken (liefst ook in combinatie met iets te zien of te doen) iets verder van de woningen situeren
Inrichtingstoets	multifunctioneel, zie moodboards wijkplekken, buurtplekken, steunplekken, ontmoetplekken en kletsplekken
Routestructuur	de beweegroutes liggen direct om de wijken en zijn tussen 2 en 7 km lang; geschikt voor wandelen, joggen en rondje skaten; voor alle doelgroepen; verbindt de wijkplekken, stadsplekken en recreatiegebieden met elkaar; kletsplekken langs veelgebruikte routes situeren
Levensduurprincipe	plek ligt altijd op geschikte locatie onafhankelijk van doelgroepontwikkeling dus kan ingericht worden voor lange levensduur 28 jaar, door 25% -50% van de plek in te richten met middellange (14 jaar) of korte levensduur (7 jaar) of gemakkelijk wisselbare of verplaatsbare elementen kan hier ingespeeld worden op wensen van gebruikers, onderhoud op bijpassend niveau uitvoeren

	BUURTSTRUCTUUR met focus op plekken voor spelen en ontmoeten
Doelgroep	kinderen van 4-12 jaar en hun begeleiders, indien ruimtelijk mogelijk tot 18 jaar, buurtbewoners (2-50 personen)
Aandachtsgroep	begeleiders van kinderen (bankjes op speelplek) en volwassenen met kleine actieradius of mensen met beperking (maatwerk voorzieningen)
Kwantiteitstoets	1 buurtplek spelen en sportenper 100 0-11 jarigen goed verdeeld naar speelbuurten* hiervan is 20% een wijkplek, aangevuld met een steunplek spelen en/of sporten indien de buurtplek decentraal ligt (7 minuten lopen 3 minuten fietsen) ligt, ruimtelijk niet ingepast kan worden of een hele hoge kinderdichtheid is (norm voor een plek is minimaal 30 0-5 jarigen en 70 6-11 jarigen). In buurten met minder dan 100 0-11 jarigen minimaal 1 steunplek.
Spreidingstoets	grote ruimtes (500-3500m2) goed gespreid over de wijk in aansluiting op bevolkingsopbouw, buurtplekken liggen vast en steunplekken wandelen meer door de wijk om in te spelen op wijzigingen in bevolkingssamenstelling, bij reconstructie van de wijk nieuwe analyse maken
Type plekken	bij voorkeur buurtplekken en deze waar kan combineren met schoolpleinen, speeltuinen, centraal liggende groenzones en dierenweides, steunplekken met maatwerk kleinschalig sport of spelen afgestemd op behoefte buurt (bijv. extra trapveld bij veel jongeren of extra speeltoestellen voor kinderen in nieuwbouw)
Inrichtingstoets	multifunctioneel, zie staalkaarten buurtplekken, steunplekken en speelroutes
Routestructuur	bij grote barrières kan door oversteekplekken en gemarkeerde routes de bereikbaarheid van plekken verbeterd worden. Is maatwerk per buurt. Ook bij lage kinderdichtheden routing naar dichtsbijzijnde buurtplek. Denk aan speelroute, beweegroute, schoolroute, educatieve of informatieve route, natuurbelevingsroute e.d.
Levensduurprincipe	buurtplek zie stadsdeel/wijk, steunplek inrichten voor middellange termijn (14 jaar) met 25% van de plek korte levensduur (7 jaar) of gemakkelijk wisselbare/verplaatsbare elementen, onderhoud op een bijpassend niveau uitvoeren

BOSS-plekken

Totaal:			
minimaal	15.400 m²	6,0%
maximaal	22.630 m²	8,8%

wijkplek sport (6-99)

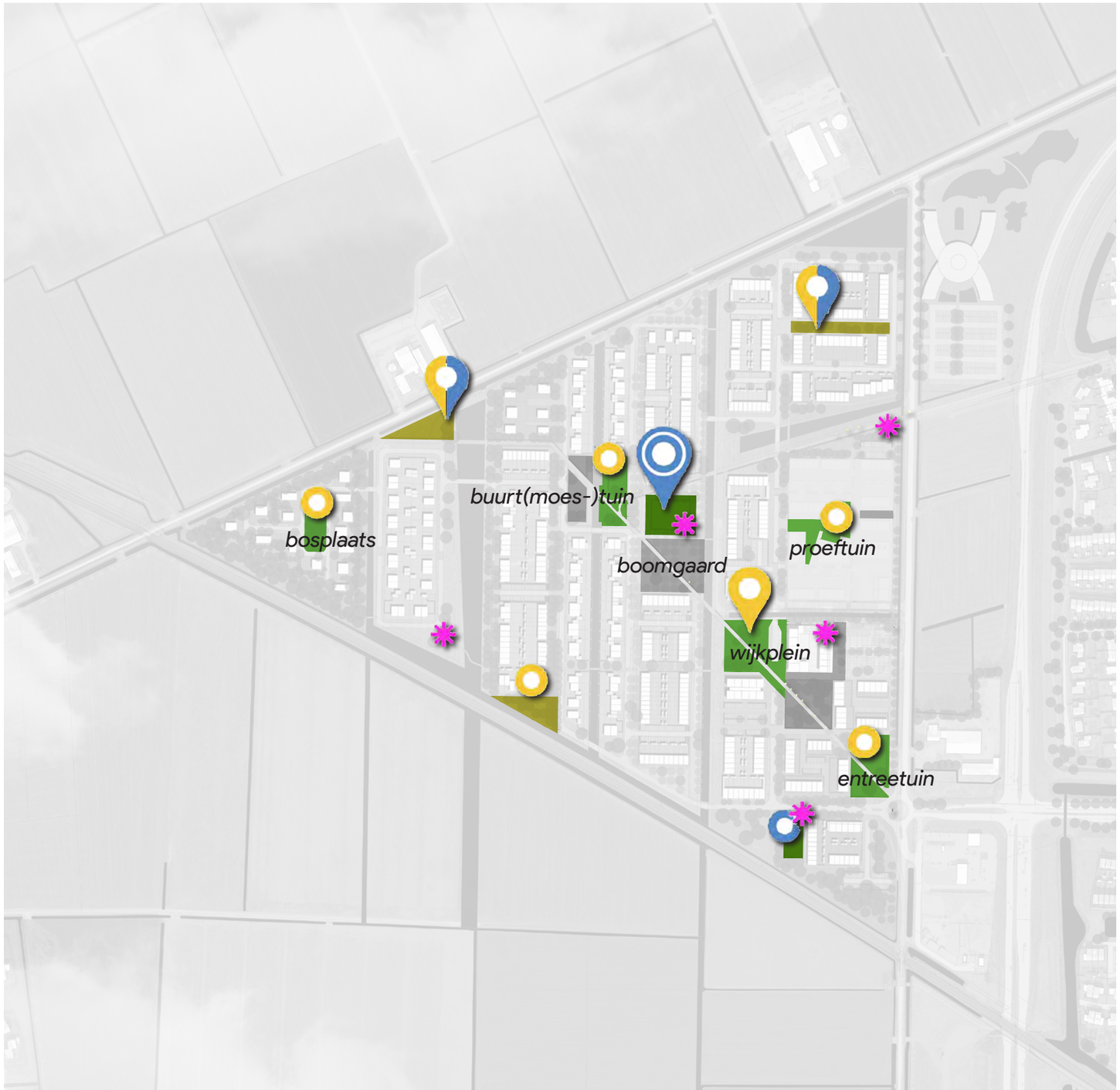
buurtplek spelen en sporten (0-11)

buurtplek spelen (0-11)

kleine plek spelen (0-5 / 0-11)

kleine splek sporten (12-18)

klets-/ontmoetplek (12-99)



BOSS-plekken

Als basis voor de locaties van de BOSS-plekken is uitgegaan van de ruimtelijke hoofdplanstructuur. In de structuur zijn kleinere en grotere plekken, centraal gelegen of juist meer aan de rand. Er is een typering en spreiding van plekken toegepast vanuit de normering van het BOSS-beleid van de gemeente Zwolle.

Bewegen

Het groenblauwe netwerk en de autoluwe verkeersstructuur zorgen ervoor dat voetgangers en fietsers prettig en veilig de verschillende plekken kunnen bereiken. Een beweegroute ontstaat als vanzelf over de doorgaande fietspaden, langs de verschillende sportplekken naar de aangrenzende wijken of het buitengebied.

Ontmoeten

Ontmoeting in de buitenruimte vindt plaats op straat maar vooral bij speel- en sportplekken. Elke van deze plekken wordt voorzien van een zitmogelijkheid, om ontmoeting te stimuleren. Daarnaast is ontmoeting voor jongeren een extra aandachtspunt. Voor hen zijn op de plankaart extra klets-/ontmoetplekken aangewezen (roze ster) waar een (eenvoudige) zitmogelijkheid geplaatst kan worden. Het zijn plekken waar iets te zien of te doen is voor jongeren (sporten, vissen) maar die ook voor andere gebruikers een leuke zitplek kunnen zijn.

Spelen en Sporten

De speelplekken hebben een gelijkmatige verdeling over het stedenbouwkundig plan. De kleine speelplekken zijn gericht op jonge kinderen (0-5), behalve waar er tijdens de bouwfase ook al behoefte is aan een plek voor de jeugd (6-11). Hier kan (tijdelijk) aanbod voor 6 tot 11-jarigen bij komen. Deze kleine plekken kunnen wanneer de kinderaantallen weer afnemen na 20-25 jaar (deels) worden omgevormd tot groene straatplekken.

De buurtplekken zijn voor kinderen en jeugdigen (0-11). Voor de jeugd is hier op twee plekken ook sport aan toegevoegd. Dit kan bijvoorbeeld een pannaveldje, tafeltennistafel of basket zijn. De grote sportvoorziening ligt centraal in de wijk. Hier moet een divers sportaanbod van formaat komen, geschikt voor jeugd, jongeren en volwassenen. Daarnaast ligt een ‘buurtplek spelen’ die het aanbod in deze centrale zone compleet maakt.

Vanwege het voorspelde aantal jongeren in de wijk en het krappe aanbod in de aangrenzende wijken, is voor hen een tweede kleine sportplek aangewezen. Door deze in een vroege fase aan te leggen is er op tijd aanbod voor jongeren, wat de kans op overlast verkleint.

Jantje Beton-norm

De Jantje Beton-norm is een informele richtlijn in Nederland die gebruikt wordt om de hoeveelheid beschikbare speelruimte voor kinderen in een wijk of gebied te beoordelen. De norm is genoemd naar Jantje Beton, een Nederlandse stichting die zich inzet voor meer buitenspeelruimte en speelplezier voor kinderen. De norm helpt gemeenten, projectontwikkelaars en beleidsmakers om bij stadsontwikkeling voldoende aandacht te besteden aan speelvoorzieningen. De stichting benadrukt het belang van buitenspelen voor de fysieke, sociale en emotionele ontwikkeling van kinderen. Hoewel het geen wettelijke verplichting is, wordt deze norm gebruikt als richtlijn voor de ontwikkeling van Breecamp-West.

Wat houdt de norm in?

Volgens de Jantje Beton-norm moet voor kinderen in een woonwijk minimaal 3% van de totale oppervlakte van een wijk beschikbaar zijn als goed ingerichte speelruimte. In Breecamp-West is minimaal het dubbele van de norm ingericht als speelplek (BOSS-plek). Er is 6% tot 9% ruimte voor gereserveerd.

Criteria voor speelruimte

- Kwaliteit: Het moet om veilige, goed onderhouden en uitnodigende speelplekken gaan.
- Bereikbaarheid: De speelplekken moeten voor kinderen veilig en makkelijk te bereiken zijn, bij voorkeur binnen vijf minuten lopen.
- Variatie: Er moet een gevarieerd aanbod zijn dat past bij verschillende leeftijden en speelbehoeften.



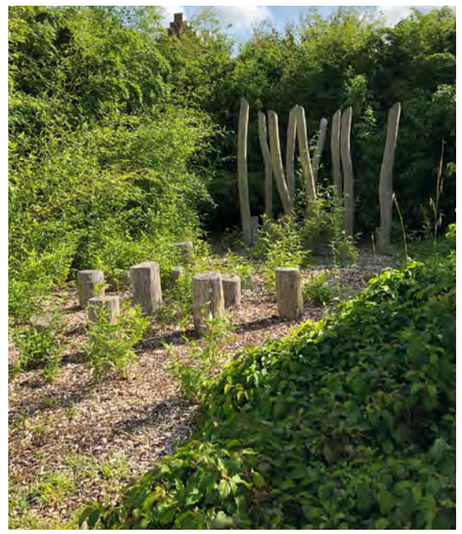
Totaal:		
minimaal	15.400 m²	6,0%
maximaal	22.630 m²	8,8%

natuurlijke materialen in natuurlijke kleuren
geen (of nauwelijks) kunststof
gebruik maken van de omgeving (water, bos, etc.)
gebruikmakenvanbeplanting(klim-ofplukbomen)
hagen rond speelplaatsen




























THEEKRUIDEN




7
PLUK
GERUST!
PLUK DE STAD







2.6 Leidraad groen

Voor een gezonde stad en het behoud van het groene karakter van Zwolle, is het nodig dat er voldoende groen is en blijft (in verhouding tot het aantal woningen). In het coalitieakkoord is ook aangegeven dat dit niet alleen wenselijk maar ook nodig is om invulling te kunnen geven aan een leefbare stad. Groen zorgt voor herkenbaarheid en is nodig voor gezondheid, biodiversiteit en klimaataanpassing (hitte en koelte, water). Om dit te bereiken hanteert Zwolle een leidraad van 75 m2 openbaar groen (met onder andere parken en plantsoenen) per woning in het stedelijk gebied. In Breecamp-West wordt per woning zo'n 125 m2 openbaar groen gerealiseerd, ruim boven de norm.

De 75 m² nieuw groen is afgestemd op de benodigde functies en zorgt ervoor dat de hoeveelheid groen per woning in Zwolle (circa 90 m² in 2021) niet te sterk afneemt. Dit sluit aan bij de beoogde Europese natuurherstelwet, die stelt dat de hoeveelheid en de kwaliteit van het groen in de stad niet mag achteruitgaan. Dit nieuwe groen wordt deels lokaal en deels stadsbreed aangelegd. Stadsbreed wordt de hoofdgroenstructuur versterkt en uitgebreid, zodat de hoofdgroenstructuur de vele functies die ze vervult kan blijven borgen. Voor mens en dier ontstaat zo een bruikbare verbinding tussen stad en buitengebied. Lokaal zoeken we op straat- en buurtniveau naar vergroening om elke inwoner schaduw en groene routes te kunnen bieden dicht bij huis. Niet alleen op de locaties waar gebouwd wordt, maar ook in de bestaande stad waar nu maar weinig groen in de straten aanwezig is. Deze lokale invulling is vertaald in het 2-22-200 principe.

Het 2-22-200 principe

- **2:** Elke straat heeft ten minste twee toekomstbomen. Voor een straat hanteren we een afstand van maximaal 100 meter. Een toekomstboom heeft boven- en ondergronds de ruimte om minstens 80 jaar oud te worden.

- **22:** Zwolle heeft stadsbreed een kroonbedekking van minstens 22%. Hierbij zijn we ons ervan bewust dat er wijken en buurten zijn waar dit niet wordt gehaald. Hier is de noodzaak van een toekomstboom per straat en het zoeken naar alternatieve schaduwroutes groot.

- **200:** Alle inwoners hebben binnen 200 meter toegang tot een plantsoen of park. Een plantsoen of park heeft een oppervlak van minimaal 200 m2 en biedt schaduw en zitplekken. Idealiter wordt dit gecombineerd met ontmoeting, spelen en/of beweegmogelijkheden.



Er komen **885 nieuwe bomen**, dat is **>1,35 boom** per nieuwe woning
De ‘kroonbedekking’ van het openbaar gebied is **34,5%** (bij volwassen groei)



De meeste woningen liggen binnen **100m.** van een parkje, plantsoen of grotere speel-/ ontmoetingsplek. Alle woningen liggen altijd binnen **200m.** van een plantsoen of een park.




polder Mastenbroek
Stuurmansweg
Jac. P. Thijsselaan
proeftuin
Hagenplaats
Scholtenssteeg
Hasselterweg N331
Stadshagenallee
's-Heerenbroek

3 Stedenbouwkundig Plan

3.1 De identiteit van Breecamp-West binnen Stadshagen

Om te bepalen wat de identiteit is van Breecamp-West, is de locatie vergeleken met andere buurten in Zwolle Stadshagen en de omgeving. De verschillende buurten zijn tegen elkaar afgezet op gebied van dichtheid, relatie met landschappelijke omgeving, hoeveelheid groen en water, nabijheid van de stad en voorzieningen, etc. Dit is een weergave van deze benchmark.

Als bekend is waarin Breecamp-West zich onderscheidt van andere buurten, kan richting gegeven worden aan de vraag “wie wil er wonen in Breecamp-West”?



**Breecamp-West als ontspannen, landschappelijk en natuurlijk woonmilieu.
Groener dan de meeste andere buurten binnen Stadshagen.
Landelijk gelegen op enige afstand van de grote stad, aan de rand van het buitengebied.
Voor de duurzame starter, de actieve senior, de natuurliefhebber,
de duurzaam bewuste mens die de auto zou willen laten staan.**

In vergelijking met andere buurten in Stadshagen heeft Breecamp-West een relatief lage dichtheid met relatief veel groen en water en een ‘landelijke ligging’ (buiten de klimaatdijk en relatief ver van de stad en voorzieningen).

Niet iedereen houdt hier van, dus zou Breecamp-West de doelgroepen moeten aanspreken die hier graag willen wonen.

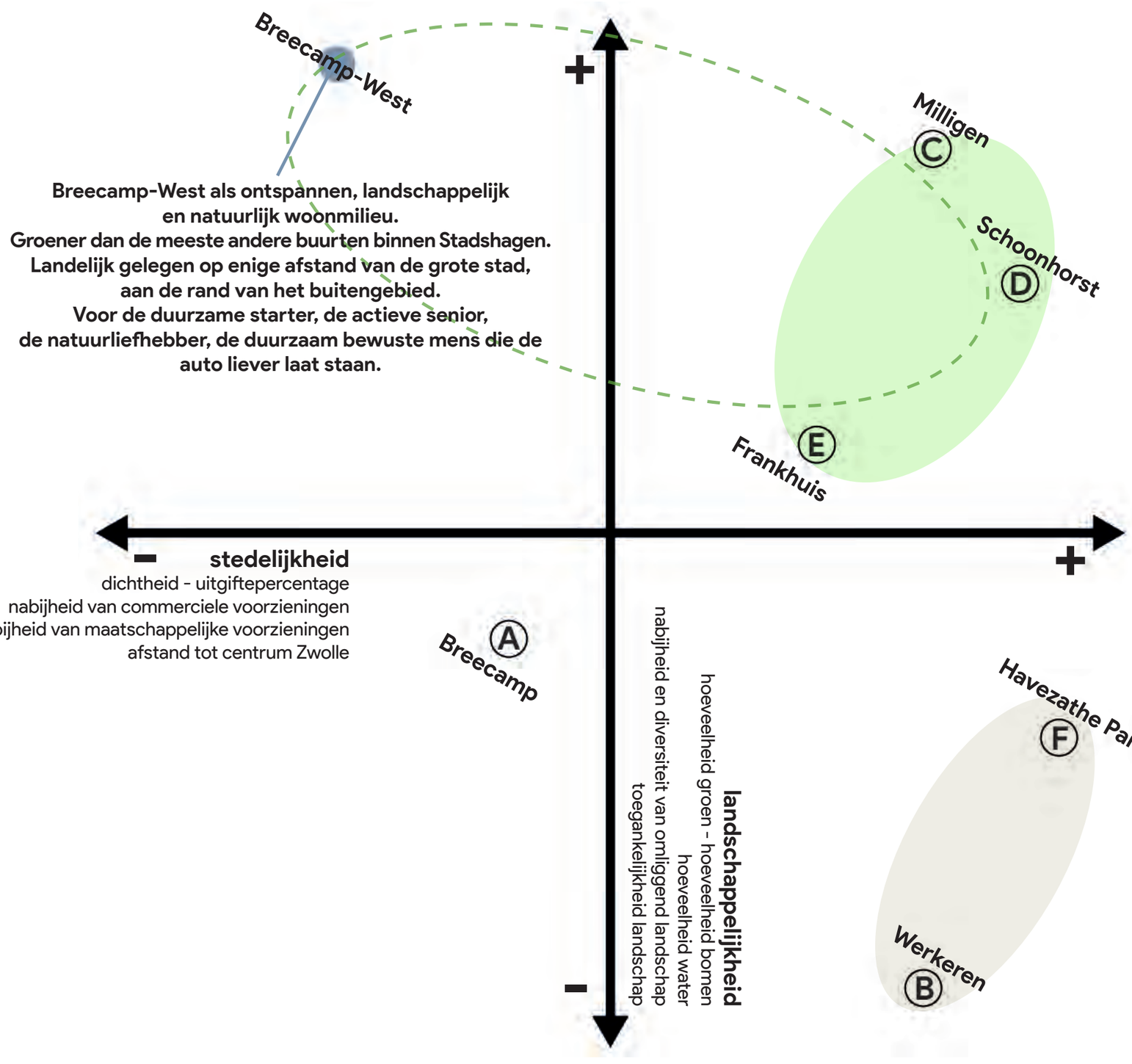










3.2 Leefstijlen en doelgroepen

Breecamp-West heeft in vergelijking tot andere buurten een landelijke ligging en een relatief lage bebouwingsdichtheid. Oftewel: in Breecamp-West is meer ruimte voor groen en water. Op basis van deze locatie-eigenschappen kunnen leefstijlen en doelgroepen aangewezen worden die zich thuis voelen in deze omgeving. Van daaruit kan een vertaling worden gemaakt naar een (woon)programma en inrichting die aansluiten op de specifieke leefstijlen en woonwensen.

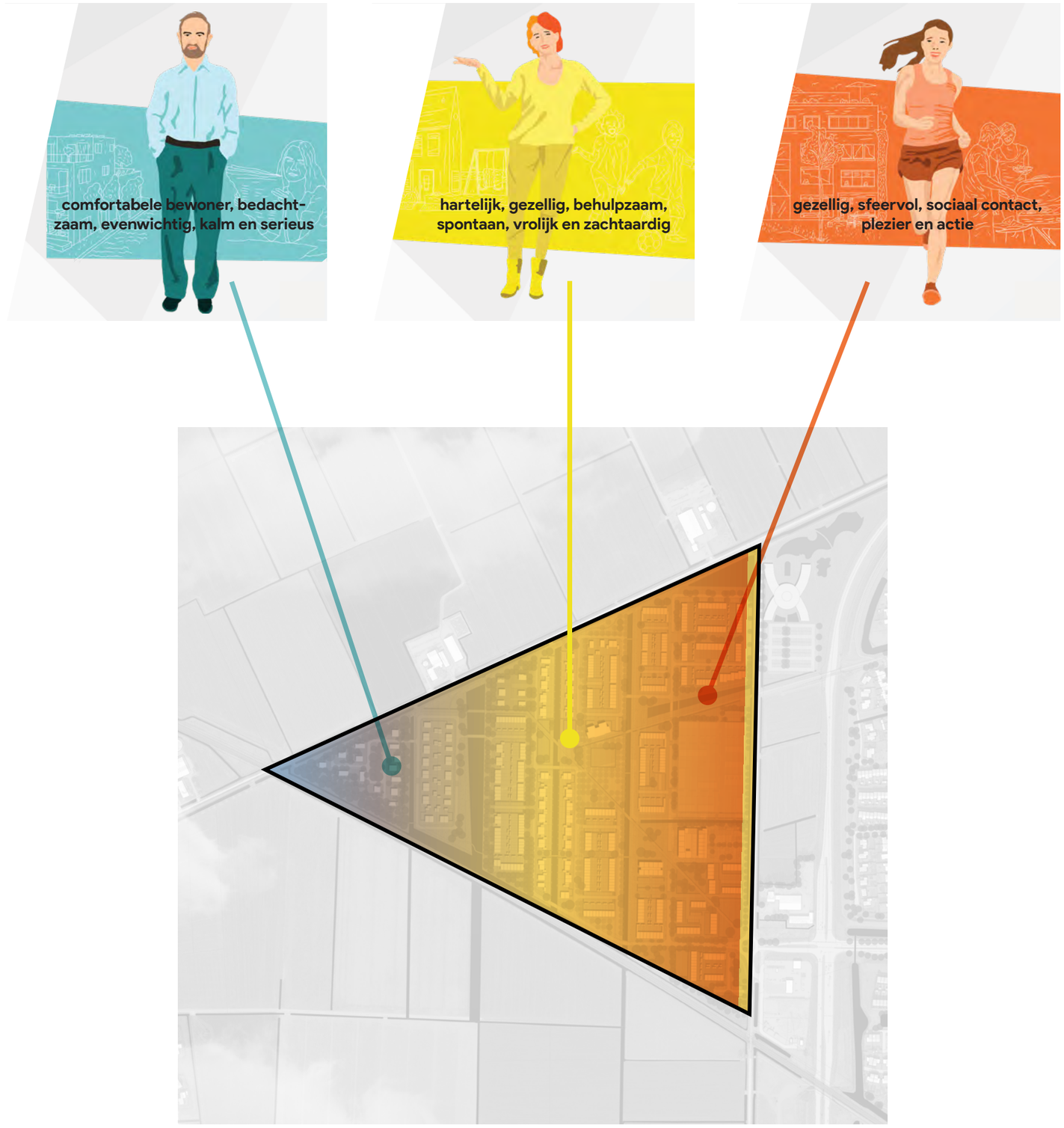
Focus leefstijlen

Vanuit de locatie-eigenschappen zien we een aantal voorkeursleefstijlen die goed binnen Breecamp-West kunnen aarden. Een rustige woonomgeving aan de rand van de stad trekt namelijk een ander type mens aan dan een woonlocatie vlakbij of in de binnenstad van Zwolle. De gemene deler van Breecamp-West is dat deze locatie geschikt is voor mensen die op zoek zijn naar een relatief rustige plek, een (kleine) tuin willen en het aantrekkelijk vinden om op het grensvlak van stad en ommeland te wonen. Deze eigenschappen sluiten uitstekend aan bij de gele, oranje en aqua leefstijl.

De **oranje** leefstijl is te typeren als gezellig, sfeervol, gehecht aan sociaal contact, plezier en actie. Mensen zijn geïnteresseerd in elkaar, zijn actief en ze waarderen een kindvriendelijke buurt met veel mogelijkheden voor sport en ontspanning. Ze zoeken ook een plek waar ze anderen kunnen ontmoeten. Gezinsuitbreiding kan een motivator zijn om te verhuizen, en ze zijn geïnteresseerd in deeleconomie zoals een deelauto, gemeenschappelijke tuin of een klusschuur. Hun huis heeft een mooie uitstraling en ligt bij voorkeur aan een park of aan het water.

De mensen in de **gele** groep zijn hartelijk, gezellig, behulpzaam, spontaan, vrolijk en zachtaardig. Deze groep zoekt een gemoedelijke, knusse sfeer. Woonwensen zijn een tuin of balkon en een speelkamer voor de kinderen. De keukentafel is de centrale ontmoetingsplek in het huis. Voor deze groep is de ideale woonomgeving kindvriendelijk, met scholen en winkels in de buurt. Groen of een park in de buurt vinden ze belangrijk. Ze zijn vaak in bezit van een auto en hebben interesse in (praktische) duurzaamheid.

Mensen die de **aqua** leefstijl omarmen, zijn comfortabele bewoners die rust en veiligheid in hun omgeving waarderen. Ze zijn bedachtzaam, evenwichtig, kalm en serieus. De praktische voorzieningen moeten goed zijn, ze klussen en tuinieren graag, lezen de krant en kijken tv. Mensen uit de aqua leefstijl willen graag een eigen plek om zich terug te kunnen trekken. Activiteiten in de wijk vinden ze minder belangrijk, ze kunnen goed alleen zijn. De aqua bewoners zijn in bezit van een auto en staan open voor duurzame maatregelen. Goede gezondheidsvoorzieningen op korte afstand zijn een grote pré voor deze leefstijl.





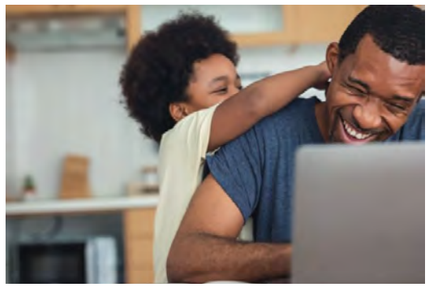
Volks en Uitgesproken: *Deze groep houdt van een levendige buurt met veel sociale interactie. Ze geven de voorkeur aan woningen in stedelijke gebieden met veel voorzieningen zoals cafés, markten en gemeenschappelijke ruimtes. Appartementen of rijtjeshuizen in een bruisende wijk passen goed bij hen. Ze willen een omgeving met veel culturele evenementen, festivals en een diversiteit aan mensen.*



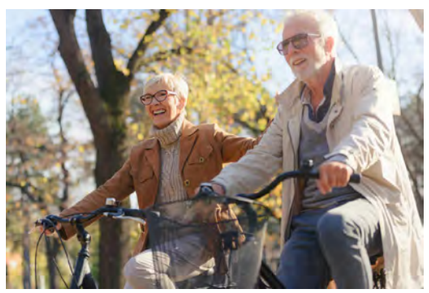
Gewoon Gemiddeld: *Deze doelgroep zoekt naar een comfortabele en praktische woning. Ze geven de voorkeur aan eengezinswoningen in rustige woonwijken met goede voorzieningen zoals scholen, winkels en openbaar vervoer. Een rijtjeshuis of twee-onder-een-kapwoning is ideaal voor hen. Ze waarderen een veilige en stabiele buurt met parken, speeltuinen en een sterke gemeenschap.*



Gezellige Emptynester: *Dit zijn vaak oudere koppels die op zoek zijn naar een rustige en comfortabele woning. Ze geven de voorkeur aan gelijkvloerse woningen of appartementen met gemakkelijke toegang tot sociale activiteiten en ontspanningsmogelijkheden. Een bungalow of een appartement in een rustige buurt is perfect. Ze zoeken een omgeving met goede medische voorzieningen, wandelpaden en sociale clubs.*



Plannen en Rennen: *Deze groep bestaat uit drukke professionals en jonge gezinnen die behoefte hebben aan een efficiënte woonomgeving. Ze geven de voorkeur aan woningen met goede verbindingen naar werk en scholen, zoals appartementen of moderne eengezinswoningen in goed bereikbare wijken. Ze willen een omgeving met snelle toegang tot openbaar vervoer, sportfaciliteiten en winkels.*



Zorgeloos en Actief: *Deze doelgroep houdt van een actieve levensstijl en zoekt naar woningen met veel groen en sportfaciliteiten in de buurt. Ze geven de voorkeur aan huizen met een tuin of nabij parken en recreatiegebieden. Eengezinswoningen in groene wijken zijn ideaal voor hen. Ze waarderen een omgeving met fietspaden, sportclubs en mogelijkheden voor buitenactiviteiten zoals wandelen en hardlopen.*

3.3 Kansrijke doelgroepen

Waar de focusleefstijlen iets zeggen over de gewenste inrichting en voorzieningen in een wijk, moet er voor het bepalen van programma ingezoomd worden op de meest kansrijke doelgroepen. De nieuwbouw in Breecamp-West richt zich op een breed scala aan doelgroepen om te voldoen aan de grote vraag naar woningen. De focus ligt op het creëren van een gevarieerde woonomgeving met betaalbare, middeldure en dure woningen. Dit betekent starters, doorstromers, alleenstaanden, gezinnen, jong en oud allen tot de beoogde bewoners behoren.

Daarnaast is er veel aandacht voor duurzaamheid en een goede aansluiting op het omliggende landschap. De buurt krijgt een dorps karakter met voorzieningen die gericht zijn op gezondheid en veiligheid. Hierdoor is Breecamp-West aantrekkelijk voor mensen die op zoek zijn naar een rustige, groene woonomgeving met een sterke gemeenschap. Vanuit marktanalyse zijn op basis van de Whize segmentatie meerdere focusdoelgroepen bepaald voor de ontwikkeling van Breecamp-West.

whize

Whize is een instrument wat de specifieke woonwensen en kenmerken in kaart brengt van mensen die voor een nieuwbouwwoning hebben gekozen. Daarmee beantwoordt het belangrijke vragen bij elke gebiedsontwikkeling. Zoals: wie zijn de toekomstige bewoners? Voor welke doelgroep gaan we aan het werk? Welke woonomgeving maakt hun levensstijl mogelijk, en waarom kiezen ze voor deze plek? Whize is ontworpen om alle ruim 7,7 miljoen huishoudens in Nederland te beschrijven en classificeren. De huishoudens zijn gesegmenteerd in 59 subsegmenten, die zijn samengevoegd in 11 hoofddoelgroepen, zogenaamde persona's. Het resultaat is een classificatie die duidelijk beeld schetst van de Nederlandse consumenten voor wat betreft hun sociodemografie, levensstijl en (koop-)gedrag. Aan de hand daarvan kun je gedetailleerd zien wat mensen willen als ze wonen in – of willen verhuizen naar – een nieuwbouwwoning.

3.4 Woonprogramma

De diversiteit aan leefstijlen en kansrijke doelgroepen maakt Breecamp-West geschikt voor een gevarieerd woonprogramma, waarin zo'n 650 huishoudens een thuis gaan vinden. Het programma bestaat voornamelijk uit grondgebonden producten. Hierbij kan gedacht worden aan reguliere rijwoningen in diverse afmetingen, maar ook rug-aan-rug woningen of beneden-bovenwoningen behoren tot de mogelijkheid. In kleinere aantallen, tot circa 10% van het woningaanbod, wordt gerealiseerd in appartementen.

Betaalbaarheid

Extra aandacht is er voor betaalbare woningprogrammering. Partijen hebben afgesproken tenminste 70% van het programma in het sociale en middeldure segment te realiseren in de verhouding 30% sociaal, 20% middelduur I en 20% middelduur II conform de betaalbaarheidsdoelstellingen vanuit het Rijk en de betaalbaarheidsagenda van de gemeente Zwolle. Om dit programma op lange termijn in het betaalbare segment te behouden, zetten we binnen Breecamp-West verschillende middelen in.

Sociale woningen

In Breecamp-West realiseren we tussen 25% en 30% sociale woningen. De woningen die worden gerealiseerd blijven voor minimaal 25 jaar in de categorie sociale huur. De drie Zwolse woningcorporaties zijn hiervoor preferent partner.

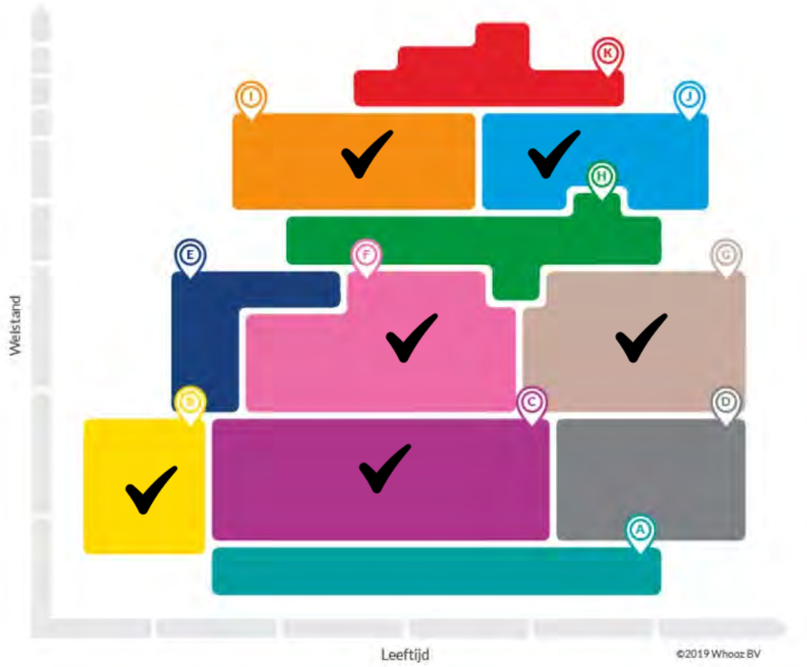
Goedkope en middeldure koop

Voor het goedkope en middeldure koopprogramma is gezocht naar producten die passend zijn bij de prijssegmentatie. Daarnaast zijn instrumenten als zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding beschikbaar om te voorkomen dat woningen bij speculanten of particuliere beleggers terechtkomen. Zo komen én blijven de woningen beschikbaar voor de mensen voor wie ze bedoeld zijn.

Middeldure huur

In aanvulling op het aandeel sociale huur wordt in Breecamp-West het BPD Woningfonds en het woningfonds van Roosdom Tijhuis ingezet voor de betaalbaarheid. BPD Woningfonds is een uniek woningfonds dat duurzame, betaalbare nieuwbouwhuurwoningen realiseert en verhuurt voor huishoudens met een middeninkomen, zoals (her)starters, gezinnen en zelfstandig wonende ouderen. Daarmee bedienen we de groeiende groep mensen die niet in aanmerking komt voor sociale of dure huur, of voor wie een koopwoning vooralsnog buiten bereik ligt. Voor huurwoningen in de categorie middenhuur I wordt de nieuwe Wet Betaalbare Huur gehanteerd.

- A - Dromen en Rondkomen
- B - Jong en Hoopvol
- C - Volks en Uitgesproken
- D - Bescheiden Ouderen
- E - Stedelijke Dynamiek
- F - Gewoon Gemiddeld
- G - Gezellige Emptynesters
- H - Landelijke Vrijheid
- I - Plannen en Rennen
- J - Zorgeloos en Actief
- K - Luxe Leven

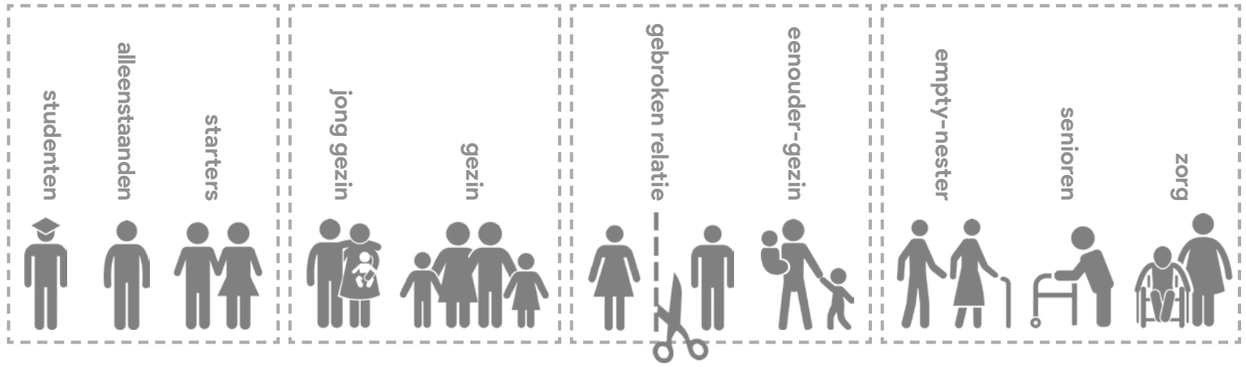








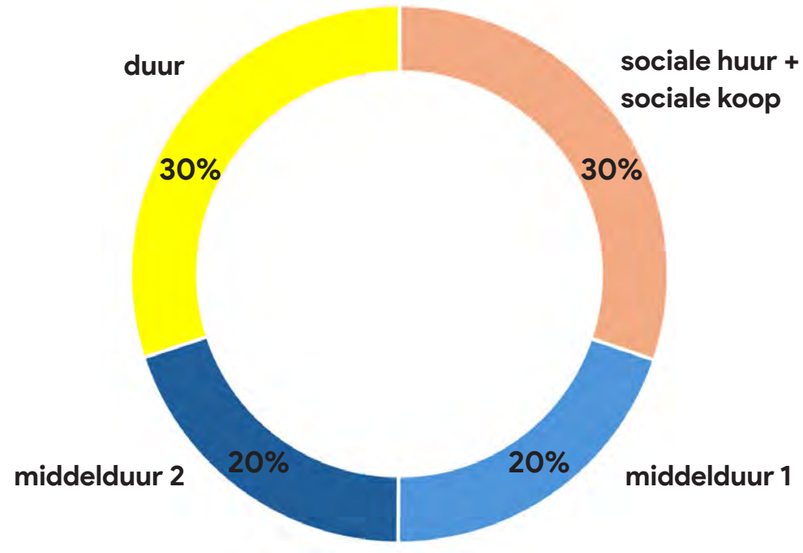




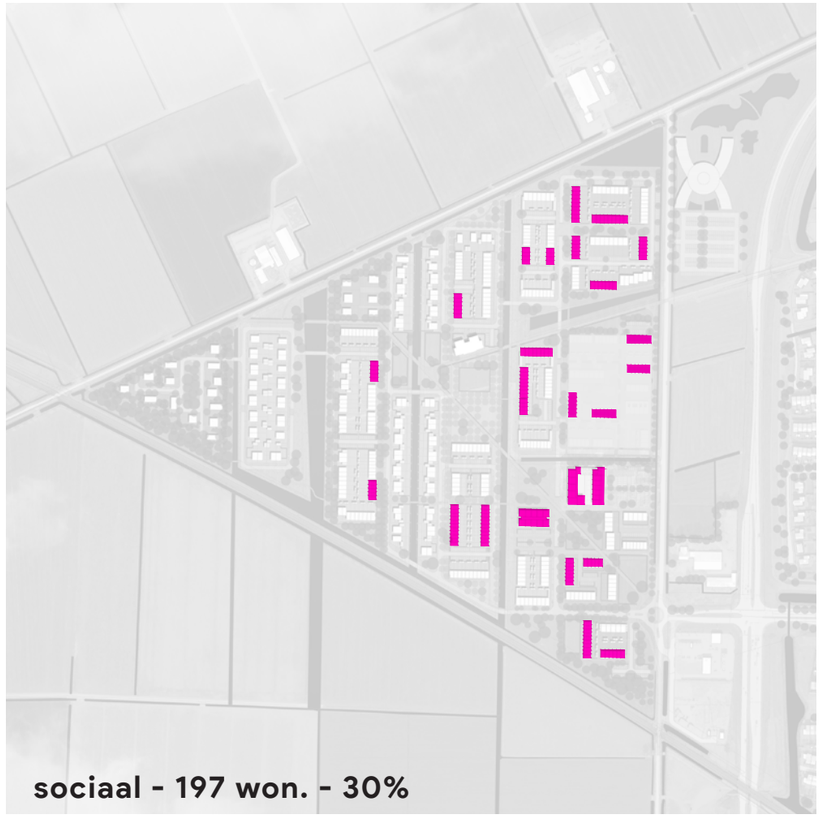
Indicatief woonprogramma Breecamp-West

Whize-doelgroep	Woningtype	Indicatief oppervlak GO in m²	Segment	Indicatief aantal eenheden
Jong en Hoopvol / Volks en uitgesproken	BeBo / rug-aan-rug	50 - 55	Sociale huur	42
Jong en Hoopvol / Volks en uitgesproken	Rijwoning	75 - 105	Sociale huur	155
Volks en uitgesproken / gezellige Empty Nesters	BeBo / Appartement	50-65	Middelduur 1 koop/huur	60
Volks en uitgesproken / gewoon gemiddeld	Rijwoning	60-80	Middelduur 1 koop/huur	70
Volks en uitgesproken / gewoon gemiddeld	BeBo / Appartement	60-85	Middelduur 2 koop/huur	6
Gewoon gemiddeld / Plannen en rennen	Rijwoning	80-100	Middelduur 2 koop/huur	124
Gewoon gemiddeld / Plannen en rennen	Rijwoning	110 - 125	Duur	66
Gezellige Empty Nesters / Zorgeloos en Actief	Rijwoning levensloop	110 - 125	Duur	20
Plannen en Rennen	2^1 kap	125-150	Duur	56
Gezellige Empty Nesters / Zorgeloos en Actief	2^1 kap levensloop	115 - 125	Duur	22
Plannen en Rennen	Vrijstaand	140-200	Duur	32
			Totaal	**653**

*** Dit is een voorbeelduitwerking van het woonprogramma. In de volgende fase worden de woonproducten, onder meer met een architect, tot in detail uitgewerkt. Hierdoor kunnen de definitieve metrages licht afwijken. Aan de afgesproken segmentatie (30-40-30) wordt niet getornd.**



Sociaal	197	won.	*30%*
Middelduur I	130	won.	*20%*
Middelduur II	130	won.	*20%*
Duur	196	won.	*30%*
Totaal	**653**	**won.**	



sociaal - 197 won. - 30%



middelduur I - 130 won. - 20%

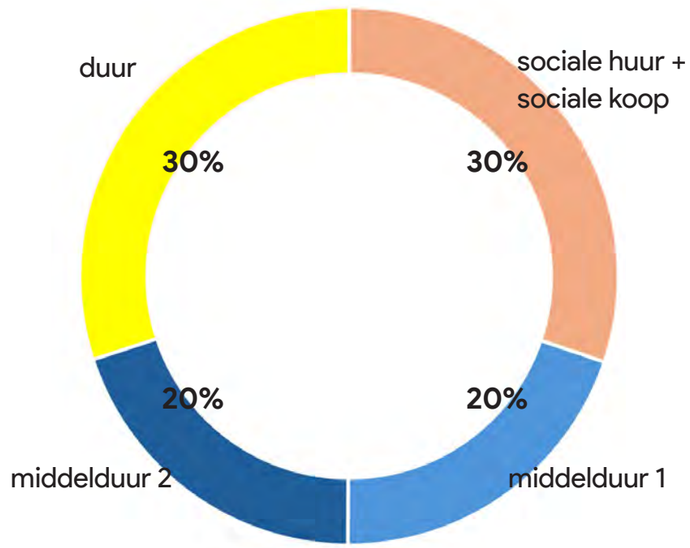


middelduur II - 130 won. - 20%



duur - 196 won. - 30%





Sociaal	197	won.	*30%*
Middelduur I	130	won.	*20%*
Middelduur II	130	won.	*20%*
Duur	196	won.	*30%*
Totaal	**653**	**won.**	

3.5 Voorzieningenprogramma

De voorzieningen worden in Breecamp-West geconcentreerd op en rondom de oorspronkelijke boerderijkavel (Scholtensteeg 5). Hier geven de bestaande bomen direct schaduw en een aangenaam groene blik op de nieuwe plek. De voorzieningen liggen hier nabij de belangrijkste auto-ontsluiting (kruising Stadshagenallee en N331). Dit wordt “de Hagenplaats”, een plek in de wijk waar ontmoeting, activiteiten en aangenaam verblijven centraal staan. Zowel in de openbare ruimte als in bebouwing komen functies samen die in het teken staan van zorg, spel en ontmoeting.

Er wordt ingezet op voornamelijk maatschappelijke zorgvoorzieningen (ZO), zoals een huisartsenpost, een tandartspraktijk en fysiotherapie (ook voor bijvoorbeeld Breecamp-Oost en ’s Heerenbroek). Om invulling te geven aan de programmaonderdelen ‘cultuur en ontmoeting’ (CU) en om deze te stimuleren, kan een buurthuis als ontmoetingsruimte de eerdergenoemde zorgfuncties combineren met kleinschalige werkvoorzieningen (flexwerkplekken, deelwerken, thuiswerken op locatie) en een kleinschalige commerciële voorziening voor horeca en enkele dagelijkse boodschappen. Al met al een voorzieningenprogramma met vooral zorg en ontmoeting, waar horeca en detailhandel ondersteunend onderdeel van uitmaken. De Hagenplaats kan ook de plek zijn waar de buurthub (mobiliteitshub) met deelauto’s en deelfietsen komt.

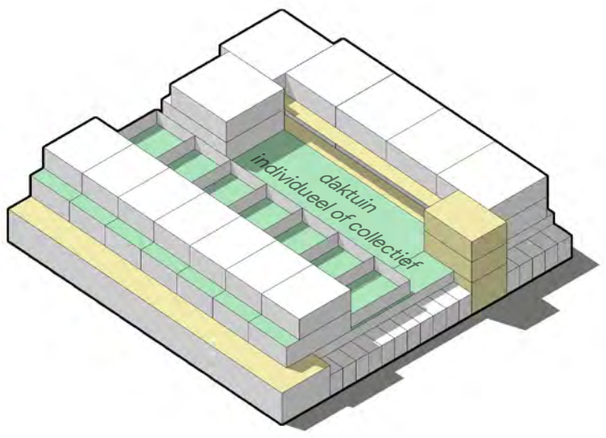
De maatschappelijke voorzieningen komen in één centraal gebouw, gecombineerd met woningen erboven. Bij de voorzieningen komen voldoende parkeerplaatsen (ong. 40 p.p., exact aantal n.t.b.), die deels met dubbelgebruik ook voor de woningen zijn.



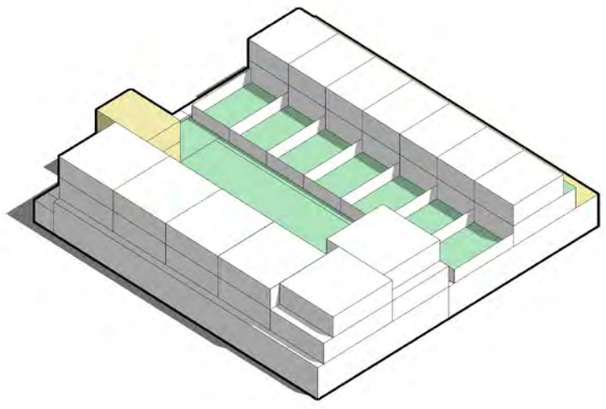


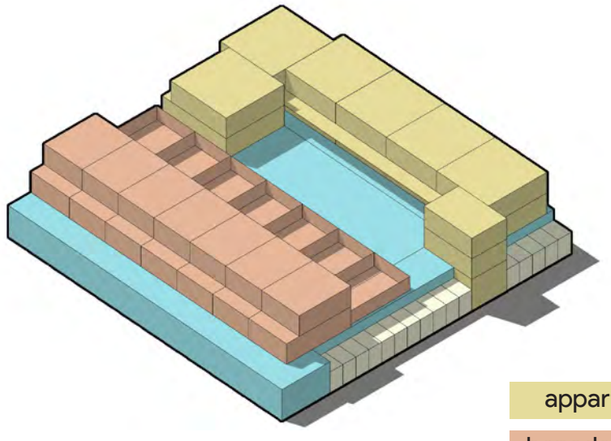
voorbeeld

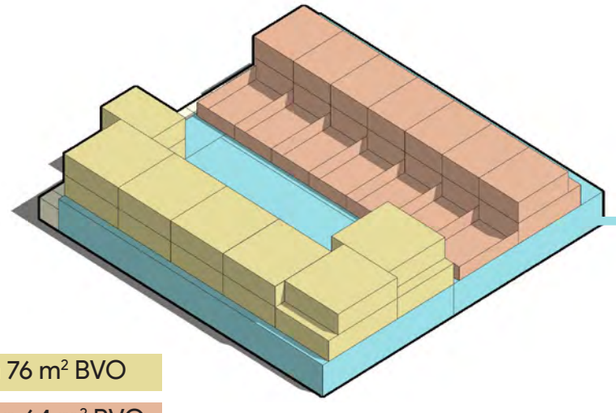
noordoost



zuidwest







appartementen 76 m² BVO

benedenwoningen 64 m² BVO
bovenwoningen 48 m² BVO

Indicatieve opzet Wijkgebouw, KDV en Gezondheidscentrum Breecamp-West

Wijkgebouw + *buurttuin*	250 m²
Kinderopvang	400 m²
Dagbesteding, ambulante zorg, wijkzorg	200 m²
Eerstelijnszorg, gezondheidscentrum	790 m²
huisarts	*200 m²*
praktijkondersteuner	*100 m²*
behandelaar	*120 m²*
fysiotherapeut	*130 m²*
consultatiebureau	*120 m²*
verloskundige	*120 m²*
Totaal gebouwd	**1.640 m²**

dit is een voorbeelduitwerking

3.6 Specials

Binnen Breecamp-West komen bijzondere woongebouwen, bijzondere typologieën en bijzondere ensembles. De appartementengebouwen en gestapelde woningen zijn landmarks: ze zijn hoger en hebben een alzijdige uitstraling. Deze blokken staan op beeldbepalende locaties, aan een grote groene ruimte of in een zichtlijn, en dragen zo bij aan de oriëntatie binnen Breecamp-West. De gestapelde blokken staan aan of in het groen. Om dit te versterken loopt de landschappelijke inrichting van de strook waar ze in staan door tot tegen het gebouw.

Op de special-kavels kunnen bijzondere woningen in een bijzondere architectuur of bijzondere typologie ontwikkeld worden. Deze hebben een eigen afwijkende architectuur. Verder wordt binnen Breecamp-West ruimte gereserveerd voor een proeftuin voor innovatieve woonconcepten. In de proeftuin komen duurzame woningen voor specifieke doelgroepen, zoals starters. Hier is ruimte voor experimenten met afwijkende typologieën (bijvoorbeeld geclusterde woonvormen), doelgroepen en technologieën. In de proeftuin komen in totaal zo'n 60 tot 70 woningen in een mix van prijscategorieën en dus een gedifferentieerd woningaanbod.

Om kleinschalige werkgelegenheid te stimuleren, biedt Breecamp-West ruimte voor woningtypologieën die geschikt zijn voor werken aan huis. Er zijn verruimde mogelijkheden voor diverse beroepen die weinig ruimte vragen of goed vanuit huis kunnen worden uitgevoerd. Denk aan administratief werk, accountancy, grafische vormgeving, websitedesign en tekstschrijven. Ook beroepen zoals fysiotherapie, kappers, schoonheidsspecialisten, fotografen, meubelrestaurateurs en kleermakers passen binnen deze opzet. Daarnaast is er ruimte voor kleinschalige zakelijke dienstverlening, zoals notarissen en advocaten, en voor kantoorfuncties van bedrijven die hun werkzaamheden elders uitvoeren, zoals schoonmaakbedrijven, schoorsteenvegers en glazenwassers.

Woon-werkwoningen in Breecamp-West kunnen bestaan uit woningen met een extra werkruimte in of aan de woning, of in de tuin. In totaal gaat het om ongeveer 40 tot 50 woningen. Daarnaast kunnen de planvoorschriften worden verruimd, zodat een groter percentage woningen of een groter oppervlak voor werken aan huis wordt toegestaan dan gebruikelijk in een Omgevingsplan. Dit zou gelden voor heel Breecamp-West, maar vooral voor de oostelijke woonstroken nabij voorzieningen en voor hoekwoningen binnen bouwblokken. Deze vorm van werkgelegenheid draagt bij aan extra levendigheid in de wijk.



3.7 Duurzaam bouwen

Energiezuinige gebouwen

Zwolle wil in 2040 een energieneutrale en fossielvrije stad zijn. Dit betekent dat alle gebruikte energie lokaal en duurzaam wordt opgewekt. Gebouwen gaan van het aardgas af, en nieuwbouw wordt ontwikkeld met energieneutraliteit als uitgangspunt. Om dit te realiseren werken BPD en Roosdom Tijhuis samen om zoveel mogelijk woningen energieneutraal op te leveren. Voor Breecamp-West wordt dit bereikt door enerzijds de energiebehoefte zoveel mogelijk te verlagen en anderzijds energiezuinige installaties én zonnepanelen. Door vooral grondgebonden woningen te bouwen is per woning relatief veel ruimte op daken beschikbaar om zonnepanelen te plaatsen. De projectmatig te bouwen woningen (Roosdom Tijhuis) zijn uitstekend geïsoleerd, kennen een zeer hoge luchtdichtheid en zijn in de meeste gevallen voorzien van triple glas. Er wordt uitgegaan van een duurzame en toekomstbestendige warmte- en ventilatievoorziening, bijvoorbeeld met een hernieuwbare warmtebron. De installaties bestaan over het algemeen uit een bodemwarmtepomp en een WTW-systeem. Buiten dit solide systeem zijn er ook verscheidene hulpmiddelen die we kunnen inzetten om de energievraag van de woning verder te beperken, denk hierbij aan bijvoorbeeld een douchepijp-WTW. Het inzetten van dergelijke hulpmiddelen is afhankelijk van het type woning, het ontwerp en de warmtevraag (kiest de toekomstige bewoner bijvoorbeeld voor een ligbad). Per woning wordt er dus gekeken naar de optimale verhouding tussen installatie, duurzaamheid en wooncomfort. Dit resulteert in energetisch uitstekende woningen die optimaal in balans zijn.

Bij minimaal 85% van de woningen worden bodemwarmtepompen toegepast. Uit eerdere projecten/referenties blijkt dat er ondergronds een zeer minimale beïnvloeding is buiten de kavelsgrenzen door de bodemlussen van deze bodemwarmtepompen (ook bij een bodemdiepte beperking van 90 meter). Hiermee presteren wij dan ook beter dan de landelijk voorgeschreven norm van -1,5°C (maximale interferentie ter plaatse van de kavelgrens). Voor de andere kavels (15%) kan ook gebruik gemaakt worden van bodemwarmte, maar ook een anderen invulling voor het verwarmingsconcept is hier mogelijk. Als deze kavels ook bodemwarmtepompen toepassen dienen ook zei zich te conformeren aan de norm van maximaal -1,5°C interferentie ter plaatse van de kavelgrens

Concreet zullen alle vrijesectorwoningen worden gerealiseerd op basis van ‘BENG 2=0’. Dit betekent niet alleen een duurzame impact voor Zwolle, maar ook een comfortabele woning voor de toekomstige bewoner. Niet alleen zullen bewoners een lage energierekening hebben, men maakt ook aanspraak op extra leencapaciteit en een groene hypotheek (lees: een aantrekkelijke rente).

Voor het overige deel van de woningen (betaalbare koop & sociale huur) is de intentie om ook BENG 2=0 aan te bieden, mits de corporaties bereid zijn deze kosten voor hun rekening te nemen. Voor de betaalbare koop geldt dat deze woningen ook met BENG 2=0 worden gerealiseerd, mits de meerkosten passend zijn bij de marktconforme V.O.N. waardes.

Voor hoogbouw is het vaak nog niet mogelijk om volledig energieneutraal te bouwen. Dit komt doordat er minder dakoppervlak voor zonnepanelen beschikbaar is dan bij grondgebonden woningen. Hierom hanteert de gemeente Zwolle voor gestapelde nieuwbouw de eis ‘optimaal’. De optimaal-eis is een eis tussen BENG en ENG in, met een BENG 3 eis van 70% hernieuwbare energie. Beide eisen gelden ook voor andere functies dan wonen.

Elektriciteitsnet

et bepalen van de toekomstige elektriciteitsvraag is essentieel voor het plannen van de nodige infrastructuuruitbreidingen. Deze hebben een impact op de ruimte, waarmee rekening moet worden gehouden bij het ontwerp van het gebied. Om de druk op het elektriciteitsnet te beperken zetten we in op een lage warmtebehoefte, energiezuinige installaties, en wordt opgewekte energie binnen het gebied zoveel mogelijk benut. Op dit moment zit het elektriciteitsnet vol in Zwolle en is het niet mogelijk om een zakelijke grootverbruikersaansluiting te krijgen (o.a. voorzieningen met $\geq 3 \times 80$ ampère). Tot nu toe geldt dit binnen de gemeente niet voor nieuwbouw, hiervoor geldt een uitzondering. Dit kan in de toekomst veranderen. Daarom is het belangrijk om, zodra de nieuwbouwplannen concreet zijn, zo snel mogelijk een aansluiting aan te vragen bij Enexis.

Duurzaam materiaalgebruik

Een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van Breecamp-West is het gebruik van bouwmaterialen en -technieken die milieuvriendelijk en langdurig zijn, met als doel de impact op het milieu te minimaliseren en de levensduur van gebouwen te verlengen. Hierbij wordt gedacht aan:

- Toepassen van milieuvriendelijke materialen die minder belastend zijn voor het milieu, zoals:
- Duurzame houtsoorten met FSC-certificering.
- Recyclebare materialen zoals staal, glas en bepaalde kunststoffen.
- Hernieuwbare materialen en bioplastics, geproduceerd uit hernieuwbare grondstoffen zoals hout, bamboe, katoen, hennep, wol, kurk, etc.
- Losmaakbare materialen en elementen zoals puien, trappen, dakelementen, etc.
- Bouwmaterialen met lage VOC (Vluchtige Organische Stoffen, ofwel verf, lijm en coatings).
- Het minimaliseren van bouwafval door efficiënt ontwerp en materiaalgebruik.
- Het ontwerpen en bouwen van gebouwen met het oog op de toekomst, rekening houdend met mogelijke behoefte aan aanpassingen en klimaatverandering.

Milieuprestatie Gebouwen

De wettelijke maatlat voor duurzaam materiaalgebruik is de MPG: Milieuprestatie Gebouwen. Met deze maatlat kunnen bouwpartijen de effecten van concrete maatregelen berekenen. De Milieuprestatie Gebouwen (MPG) drukt in één getalswaarde de milieukosten uit van alle ingrepen, activiteiten en materialen die voor een bouwwerk nodig zijn: van het delven van grondstoffen voor de bouw tot en met de latere renovatie of sloop van een bouwwerk en de verwijdering of hergebruik van restmateriaal. Het is een norm voor de schaduwkosten van de toegepaste materialen. De MPG is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. Er geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 0,8. Het verhogen van de ambitie ten aanzien van de MPG is een concrete maatregel die bijdraagt bij aan de doelstelling om duurzaam materiaalgebruik te stimuleren. Dat betekent dat waar mogelijk een lagere MPG-norm wordt voorgeschreven (hoe lager de norm, hoe beter de prestatie). Voor Breecamp-West is de ambitie om ten minste een MPG van lager dan 0,8 te realiseren en te streven naar 0,5.

Natuurinclusief bouwen

De uitgangspunten van de gemeente Zwolle ten aanzien van natuurinclusief bouwen zijn gebaseerd op beleid dat gebruikmaakt van een puntensysteem. Dit beleid omvat verschillende maatregelen om natuurwaarden te bevorderen in zowel de bebouwde omgeving als de openbare ruimte. De kernpunten zijn:

1. Puntensysteem

Voor nieuwe ontwikkelingen, zoals in Breecamp-West, moet worden aangetoond dat voldoende natuurinclusieve maatregelen worden genomen. Deze maatregelen worden gewaardeerd in een puntensysteem.

2. Vijf thematische categorieën

De maatregelen worden onderverdeeld in vijf thema's:
Bebouwing en eigen terrein:

1. Bebouwing
2. Tuinen en erven

Openbare ruimte (niet van toepassing bij duurzaam bouwen):

3. Natte omgeving
4. Groene buitenruimte
5. Verharding

3. Voorbeelden van maatregelen

Concrete voorbeelden van maatregelen die bij natuurinclusief bouwen specifiek voor bebouwing worden toegepast:

- Nestkasten voor vogels: Geïntegreerde nestkasten voor soorten zoals de gierzwaluw, huismus en spreeuw. Nestkasten kunnen in de gevels worden ingebouwd of aan de buitenkant worden bevestigd.
- Vleermuiskasten voor vleermuizen: Ingebouwde verblijven in muren of gevels die als schuilplaats dienen voor vleermuizen, in combinatie met beperking van lichtvervuiling rond vleermuisroutes door strategische plaatsing van verlichting.
- Bijvriendelijke geveltuinen en insectenhotels voor insecten: Planten met een hoge nectar- en pollenproductie tegen gevels en gevelmodules of op maat gemaakte structuren die nest- en schuilgelegenheden bieden voor solitaire bijen en andere insecten.
- Groene gevels: Begroeiing van gevels met klimplanten zoals klimop, wilde wingerd of kamperfoelie. Dit biedt schuilplaatsen voor kleine dieren en draagt bij aan biodiversiteit.

4. Integratie in planvorming

Deze maatregelen worden verankerd in het Omgevingsplan en via afspraken vastgelegd, bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst.

5. Uitgangspunten voor effectiviteit

Natuurinclusieve ontwerpen volgen de zogenaamde "vijf V's":
- Voedsel: Aanbod voor fauna.
- Veiligheid: Bescherming tegen predatie en weersinvloeden.
- Verblijfplaatsen: Schuilmogelijkheden.
- Variatie: Diversiteit in flora en fauna.
- Verbinding: Samenhang in groenstructuren.

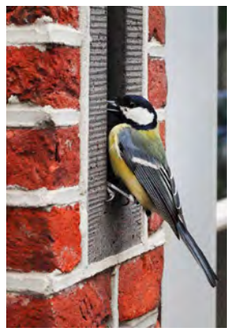
Voorbeelden van natuurinclusief bouwen en natuurinclusieve inrichting

Woning











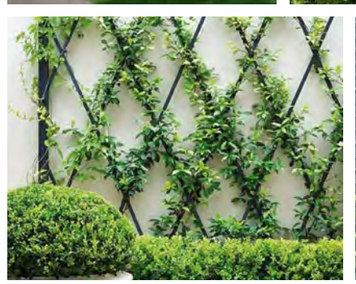



Gevelbeplanting en geveltuinen









Toepassingen in de tuin












3.8 Openbare verlichting

De openbare verlichting zal alle (half)verharding in het openbaar gebied verlichten. Openbare verlichting wordt dus toegepast op alle buurtontsluitingswegen en woonstraten inclusief de bijbehorende trottoirs, parkeervakken en alle (hoofd)fietsroutes. Voor de toepassing van openbare verlichting geldt de Praktijkrichtlijn voor Openbare Verlichting (NPR 13201-1). Daarnaast worden ook binnenplaatsen, VVE-gebieden, achterpaden, etc. verlicht volgens deze Praktijkrichtlijn. Uitgangspunt is dat elke inwoner zijn of haar kavel verlicht moet kunnen bereiken met de fiets. De afstand tussen de lichtmasten is 22-25 meter, zodat het verlichtingsniveau kan voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). De openbare lichtmasten (dus niet de verlichting op binnenplaatsen, VVE-gebieden, achterpaden, etc.) worden aangesloten op het net van Enexis.

Het volgende armatuur wordt voorgesteld:

- Orange Lighting Ekra 20
- LED module 1500-2000 lm - 3000K (warmwit)
- incl. aluminium mast, blank, 4 meter
- Paaltoparmatuur op een mast van 4 meter hoog, waardoor de totale hoogte op 4,5 meter komt.

Bij het opstellen van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt een lichtberekening gemaakt.









3.9 Nutsvoorzieningen

Door verduurzaming van gebouwen, elektrificatie van vervoer (denk bijvoorbeeld aan laadpalen) en nieuwbouw stijgt de vraag naar elektriciteit snel. De stroom komt bovendien niet meer als eenrichtingsverkeer vanuit een energiecentrale, maar wordt ook opgewekt met zonnepanelen en windmolens. Om Breecamp-West goed aan te kunnen sluiten op het energiesysteem dient er per 80 tot 100 woningen een transformatorstation (MS/LS-station) in het gebied geplaatst te worden.

NB: getoonde nutsvoorzieningen betreffen niet de MS/LS Pacto20



in parkeerkoffers



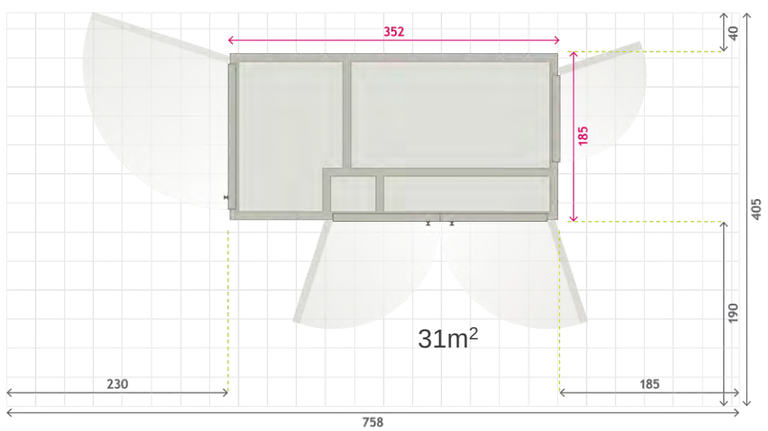
omzoomd met hagen



landschappelijk ingepast

ENEXIS NETBEHEER

MS/LS stations Pacto20





3.10 Afvalinzameling

Beleidskader

De gemeente Zwolle heeft een wettelijke zorgplicht om huishoudelijk afval gescheiden in te zamelen volgens de Wet Milieubeheer. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Afvalstoffenverordening en gemeentelijke raadsbesluiten. Bedrijfsafval valt buiten deze zorgplicht en dient door erkende inzamelaars verwerkt te worden.

Inzameling huishoudelijk afval

Inwoners die afvalstoffenheffing betalen, krijgen een inzamelmiddel dat past bij hun woningtype:

- Laagbouw: Minicontainers voor gft (groente-, fruit- en tuinafval), pmd (plastic, metalen en drankkartons) en opk (oud papier en karton). Restafval wordt verzameld in ondergrondse containers. In verspreide bouw krijgen huishoudens een extra minicontainer voor restafval.
- Hoogbouw: Inzameling via ondergrondse containers, losse zakken of cocons met toegangscontrole. Bewoners kunnen vrijwillig een gft-container krijgen als ze een tuin hebben.
- Algemeen: Uniformering is de norm, maatwerk de uitzondering. Er geldt geen maximale loopafstand tot een verzamelcontainer.

Opstelplaatsen minicontainers

Bij het ontwerp van openbare ruimten moet rekening worden gehouden met:

- Voldoende ruimte per container, verharde ondergrond en strategische plaatsing langs doorgaande wegen.
- Geen plaatsing bij scholen, speelplekken, doodlopende wegen of smalle hofjes.

Afvalinzameling bij appartementen

Appartementengebouwen kennen verschillende inzamelmethodes, afhankelijk van de grootte en locatie. De gemeente adviseert projectontwikkelaars over geschikte voorzieningen. Inzameling gebeurt via ondergrondse containers, losse zakken of cocons met toegangscontrole. Restafval wordt altijd via ondergrondse containers ingezameld.

Processtappen van afstemming

In de verschillende projectfasen is afstemming nodig met de gemeente Zwolle en ROVA:

- Ontwerpfase (ROP): afstemming met adviseur afval en grondstoffen over wijze van inzameling en benodigde ruimte, hierbij ook rekening houdend met de benodigde verharding;
- Planuitwerking: afstemming met adviseur afval en grondstoffen over inpassing ondergrondse containers en minicontainers
- Uitvoering: afstemming met ROVA over plaatsing ondergrondse containers
- Oplevering: afstemming met ROVA over levering minicontainers en milieupas

Specificaties locatie ondergrondse verzamelcontainers

Bij projectontwikkeling is de projectontwikkelaar, in samenspraak met de projectleider van de gemeente, verantwoordelijk voor het vinden van een geschikte plaats voor de benodigde ondergrondse containers. Deze locatie wordt bij voorkeur gevonden in de openbare ruimte. Bij plaatsing op het terrein van derden wordt een bruikleenovereenkomst afgesloten. Bij het inpassen van ondergrondse containers moet rekening worden gehouden met onder meer:

- Aanwezigheid van kabels en leidingen
- Bereikbaarheid voor ledigingsvoertuigen
- Bovengrondse ruimte in verband met ledigen (reikwijdte van de kraan)
- Inpassing in de omgeving
- Aanwezigheid obstakels of parkeerplaatsen in de omgeving
- Archeologische waarden
- Vergunningen (van toepassing in de binnenstad vanwege beschermd stadsgezicht)

Er dient vroegtijdig afstemming plaats te vinden met de adviseur afval en grondstoffen van de gemeente Zwolle, zodat ook de kosten in de ontwerpfase duidelijk worden.

Kosten

De kosten van aanschaf, plaatsen en exploitatie van ondergrondse containers en minicontainers zijn verwerkt in de afvalstoffenheffing en betaalt de gemeente. Let wel: het gaat hierbij om normale exploitatiekosten. Extra plaatsingskosten door bijvoorbeeld het moeten verleggen van kabels en leidingen komen voor rekening van ontwikkelaar of het project (bij gemeentelijk initiatief).

Samenvatting

Afvalinzameling vindt als volgt plaats:

Grondgebonden woningen

- Restafval: ondergrondse restafvalcontainer 7m³, 1/100 won. met toegangscontrole
- Groenteafval, fruitafval en tuinafval (GFT) - Plastic, Metaal en Drankkartons (PMD) – papier: 3x minicontainer per woning





restafval



GFT



PMD



papier

Appartementen

- Restafval: ondergrondse restafvalcontainer 7m³, 1/100 won. met toegangscontrole
- GFT: bovengrondse GFT-container (in een behuizing) met toegangscontrole, 1x per appartementengebouw of per 60 won.
- PMD: aanbieden in plastic zakken
- Papier: losse inzameling





restafval



GFT



PMD



papier





foto's: ROVA afvalverwerkingsbedrijf



Ondergrondse restafvalcontainers
incl. route voertuig

Voor de ongeveer 650 woningen in Breecamp-West zouden er zo'n vijf ondergrondse restafvalcontainers van 5m3 inhoud moeten komen (1/120 woningen). Om lange loopafstanden naar de restafvalcontainers te beperken is te overwegen om een aantal (max. vijf) aanvullende locaties voor ondergrondse restafvalcontainers te reserveren, waardoor er vijf tot tien ondergrondse restafvalcontainers van 5m3 (1/120 woningen) kunnen komen.
Bedrijfsafval wordt ingezameld door een private inzamelaar. Er dienen aparte voorzieningen te komen voor de inzameling van bedrijfsafval.

locatie ondergrondse restafvalcontainer

eventuele locatie ondergrondse restafvalcontainer

foto's: ROVA afvalverwerkingsbedrijf





bovengrondse GFT-container
incl. route voertuig







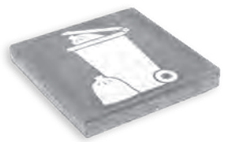
Opstelplaatsen mini-containers



Voor het aanbieden van het afval wordt ruimte gereserveerd voor opstelplaatsen voor mini-containers. Deze zijn zoveel mogelijk gepositioneerd nabij de toegang tot de achterpaden, zodat de rolcontainers (mini-containers) eenvoudig vanuit de achtertuin naar de aanbiedlocatie kunnen worden gebracht. Waar toegewezen opstelplaatsen te ver van de woning zijn, kunnen mini-containers direct aan of op de straat geplaatst worden.

Alle opstelplaatsen dienen ruim genoeg te zijn om alle mini-containers naast elkaar te kunnen plaatsen. In enkele gevallen kunnen (lege) parkeerplaatsen gebruikt worden om de mini-container te plaatsen.

De opstelplaatsen zijn altijd rechts t.o.v. de rijrichting van het voertuig gepositioneerd.



foto's: ROVA afvalverwerkingsbedrijf



4 Mobiliteit

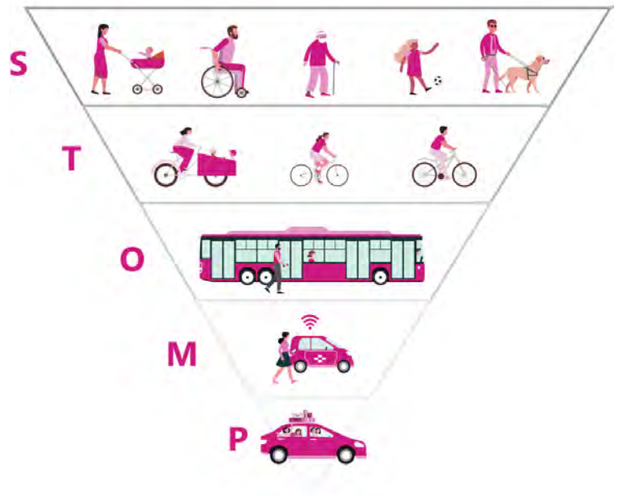
Overzicht verkeersstructuur



- buurtontsluitingsweg
- woonstraat I
- woonstraat II
- breed trottoir *(woonpad)*
- route openbaar vervoer + OV-halte
- vrijliggend fietspad

4.1 Mobiliteitsconcept – S.T.O.M.P.

De gemeente Zwolle zet in op een mobiliteitstransitie volgens het S.T.O.M.P.-principe: Stappen (lopen), Trappen (fietsen), Openbaar vervoer, MaaS (Mobility as a Service) en als laatste de Privé-auto. Dit betekent dat voetgangers en fietsers prioriteit krijgen in de inrichting van Breecamp-West, gevolgd door openbaar vervoer en gedeelde mobiliteitsdiensten, terwijl de auto een ondergeschikte rol speelt.



De belangrijkste voordelen van deze aanpak zijn duurzaamheid (minder CO2-uitstoot en meer groen), ruimte-efficiëntie (minder parkeerplaatsen, meer leefruimte), betere leefbaarheid en gezondheid (minder verkeersdrukte en geluidsoverlast), toegankelijkheid (meer mobiliteitsopties, lagere kosten) en innovatie (voorbereiding op elektrische en autonome voertuigen). Daarnaast levert het economische voordelen op, zoals lagere infrastructuurkosten en stimulering van de lokale economie.

Dit vertaalt zich naar concrete ambities voor Breecamp-West. In eerste instantie betekent dit dat het gebied optimaal en veilig wordt ingericht voor voetgangers en fietsers. Er komen veilige routes naar de voorzieningen binnen Breecamp-West, naar Stadshagen en het centrum van Zwolle en het buitengebied, en naar de OV-haltes (treinstation en bushaltes) nabij Breecamp-West. Daarmee staan voetgangers, fietsers en openbaar vervoer bovenaan in de ambities. MaaS (mobility as a service) kan in deze gedachte een aanvulling zijn op een integraal mobiliteitsconcept, waarbij aanvullend deelauto-gebruik eventueel tot een lagere parkeernorm en beperkt tweede-autobezit kan leiden. Deelauto's komen in 'buurthubs', waar ook een pakkethub aan gekoppeld kan worden waardoor pakketbezorging niet altijd iedere woonstraat in hoeft. Voor de privéauto wordt gezocht naar een passende parkeeroplossing voor de doelgroepen. Dit betekent dat daar waar parkeren op enige afstand van de woning gerealiseerd wordt, voor senioren en mindervaliden het parkeren dicht bij de woning mogelijk moet zijn.

Om te komen tot een goed voetgangers- en fietsnetwerk is er de ambitie om naast de bestaande fietsverbindingen een nieuwe fietsverbinding tussen Breecamp-West en Stadshagen parallel aan de Stadshagenallee te realiseren. Daar waar er snelle en directe loop- en fietsroutes middendoor het plangebied komen, gaat de auto 'buitenom'. Er komen geen doorgaande wegen voor de auto in het plangebied, en er komt één auto-verbinding op de N331 (provinciale weg). En natuurlijk wordt het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht gerealiseerd, op eigen terrein, tussen of achter de woningen of omzoomd met groen.

Dit vertaalt zich naar een mobiliteitsconcept als een integrale benadering op mobiliteit, bestaande uit de volgende onderdelen:

- Een optimaal fiets- en voetpadennetwerk. Een duidelijke en robuuste hoofdfietspadenstructuur en een fijnmazig netwerk van voetpaden.
- Openbaar Vervoer. Goede bereikbaarheid van bestaande OV-haltes en (eventuele) toevoeging van een nieuwe OV-halte in het gebied.
- MaaS (mobility as a service): Elektrische deelauto's en bijvoorbeeld elektrische deelscooters en/of buurtbakfietsen. De richtlijn is dat voor iedere 30 tot 60 woningen één deelauto geïntroduceerd kan worden (bij succesvol gebruik uit te breiden). Vanuit het nieuwe programma voor Breecamp-West zijn in eerste instantie zo'n 10 deelauto's bij aanvang realistisch (1 deelauto per 60 won.)
- Buurthubs: collectieve parkeervoorzieningen in de buurt voor bewoners- en bezoekersparkeren, en waar verschillende modaliteiten worden samengebracht ((deel)-auto, fiets, scooter, etc.).
- De buurthubs worden gecombineerd met laadvoorzieningen voor elektrische auto's, een pakketpunt en voorzieningen voor afvalinzameling (o.a. papier, glas, PMD, textiel, etc.). Zo worden het meer dan alleen hubs voor mobiliteit, maar èchte 'buurthubs'.



4.2 Voetgangers en fietsers

Binnen het S.T.O.M.P.-concept moet een voet- en fietspadennetwerk voldoen aan verschillende criteria om effectief bij te dragen aan de mobiliteit en leefbaarheid van een nieuwe wijk. Dit zijn de belangrijkste vereisten:

1. Veiligheid
- Gescheiden van gemotoriseerd verkeer: Het voet- en fietspadennetwerk moet zoveel mogelijk gescheiden zijn van wegen die door auto's worden gebruikt, om de veiligheid van voetgangers en fietsers te waarborgen.
- Verkeersveiligheid bij kruispunten: Kruispunten moeten zodanig ontworpen zijn dat voetgangers en fietsers veilig kunnen oversteken. Dit kan door middel van voorrang voor fietsers of duidelijk gemarkeerde oversteekplaatsen.
- Goede verlichting: Voet- en fietspaden moeten goed verlicht zijn om de veiligheid 's avonds en 's nachts te garanderen.

2. Directheid en efficiëntie
- Korte en logische routes: Voet- en fietspaden moeten directe verbindingen bieden tussen woonbuurten, scholen, werkplekken, openbaarvervoerpunten en andere belangrijke bestemmingen, zonder onnodige omwegen.
- Continuïteit: Het netwerk moet zonder onderbrekingen zijn, zodat fietsers niet hoeven om te rijden of met gevaarlijke situaties worden geconfronteerd.

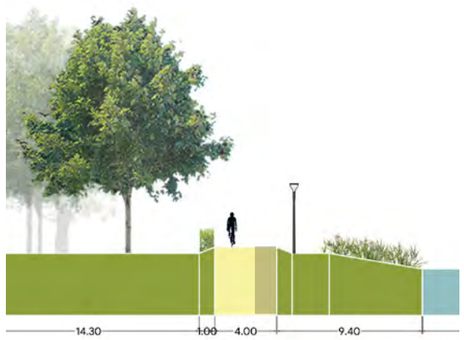
3. Comfort
- Hoge kwaliteit van het wegdek: Fietspaden moeten goed onderhouden zijn met een vlak en gelijkmatig wegdek, zonder gaten of scheuren, om comfortabel fietsen mogelijk te maken.
- Breedte van de fietspaden: De fietspaden moeten breed genoeg zijn om tweerichtingsverkeer en inhalen mogelijk te maken zonder gevaarlijke situaties.
- Beschutting tegen weersomstandigheden: Waar mogelijk kan het fietspadennetwerk voorzien worden van beschutting tegen wind, regen of felle zon, bijvoorbeeld door bomen.

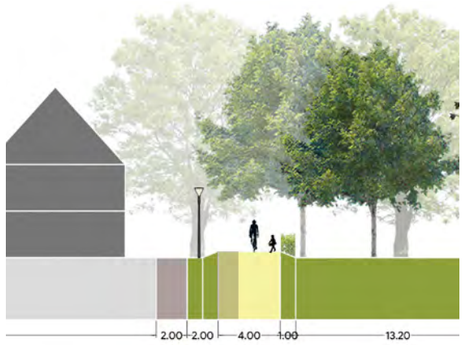
4. Toegankelijkheid en inclusiviteit
- Geschikt voor diverse voetgangers en fietsers: Het netwerk moet toegankelijk zijn voor verschillende soorten voetgangers en fietsers, inclusief kinderen, ouderen, en mensen met beperkte mobiliteit, bijvoorbeeld door het aanleggen van gladde, schuine op- en afritten.
- Aansluiting op openbaar vervoer: Vot- en fietspaden moeten goed aansluiten op openbaarvervoerpunten zoals het treinstation Stadshagen en bushaltes, om een naadloze overgang tussen verschillende vervoerswijzen mogelijk te maken.

5. Connectiviteit en integratie
- Integratie met MaaS-platformen: Het voet- en fietspadennetwerk moet goed geintegreerd zijn in Mobility-as-a-Service (MaaS)-systemen, bijvoorbeeld door fietsroutes, fietsdelen, en parkeerplekken beschikbaar te maken via een app.
- Aansluiting op bredere regionale netwerken: Het netwerk binnen de wijk moet naadloos aansluiten op regionale of stedelijke fietspadennetwerken, zodat bewoners gemakkelijk naar andere delen van de stad of regio kunnen fietsen.

6. Belevingswaarde
- Aangename omgeving: De voet- en fietspaden moeten aantrekkelijk landschappelijk ingepast zijn.
- Verbinding met recreatieve routes: Naast functionele verbindingen moet het netwerk ook toegang bieden tot recreatieve fietsroutes, parken en andere vrijetijdslocaties.

7. Ondersteunende infrastructuur
- Fietsparkeerplaatsen: Voldoende en veilige fietsparkeerplaatsen bij belangrijke bestemmingen zoals openbaarvervoerstations, winkels en scholen.
- Oplaadpunten voor e-bikes: In de buurt van voorzieningen kunnen oplaadpunten voor elektrische fietsen worden aangeboden om het gebruik van e-bikes te stimuleren.

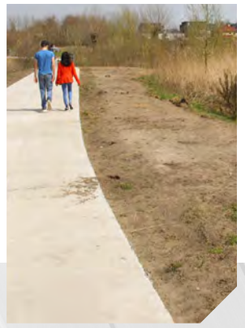




principeprofiel hoofdfietsroute

- vrijliggend fietspad, 4,0m. breed
- hoogteligging 0,40m.+MV
- begeleid door haag aan één zijde
- uitgevoerd in twee kleuren, als suggestie met loopstrook (voetgangers 1,5m. breed)
- t.p.v. kruisingen 0,20m.+MV met inritbanden





de hoofdfietsroutes worden in beton uitgevoerd



langs de hoofdfietsroutes komt aan één kant een haag





Door aan deze eisen te voldoen, draagt het voet- en fietspadennetwerk bij aan een efficiënte, veilige, en aantrekkelijke mobiliteit binnen het bredere S.T.O.M.P.-concept. Het uitgangspunt is daarom een fijnmazig fietspadennetwerk in Breecamp-West te ontwikkelen, dat het gebied op een comfortabele, snelle en veilige wijze ontsluit. De fietspaden moeten Breecamp-West, de OV-haltes, het buitengebied, voorzieningen in Stadshagen, èn scholen, sportvoorzieningen en winkels in Zwolle goed voor de fiets ontsluiten. Daarom zal de fietsstructuur een belangrijke ruggengraat van de ontwikkeling zijn.

In Zwolle ligt een goed fietsnetwerk met vrijliggende fietspaden. Binnen Zwolle zijn het centrum, het NS-station en de verschillende woonbuurten goed bereikbaar. Om de voetgangers- en fietsbereikbaarheid van Breecamp-West optimaal in te richten, zullen er binnen het plangebied (vrijliggende) fiets- en voetpaden komen die aantakken op het bestaande langzaam-verkeersnetwerk dat toereikend is voor goede verbindingen. Zo zal de fietsroute naar Stadshagen (Jac. P. Thijssepad) ervoor zorgen dat ook de bestaande OV-haltes goed te bereiken zijn. Binnen Breecamp-West worden de routes met elkaar verbonden en zijn alle woningen veilig en snel te bereiken per fiets, en ook de voorzieningen die in Breecamp-West komen zullen makkelijk per fiets zijn te bereiken. Alle vrijliggende fietspaden worden uitgevoerd in beton, zijn voldoende breed voor fietsverkeer in twee richtingen en hebben voorrang op de auto. De aansluiting van de fietsroute op de Stuurmansweg in het noorden en de fietsroute naar de Jac. P. Thijsselaan (richting Scholtensteeg en fietstunnel) zullen beiden geschikt zijn als calamiteitenontsluiting en berijdbaar zijn voor nood- en hulpdiensten in geval van een wegafsluiting elders in het gebied. De aansluiting van de buslijn op de Scholtensteeg (ten noorden van voorzieningencluster) is eveneens te gebruiken voor nood- en hulpdiensten.

Daarnaast is het belangrijk om ruimte te reserveren voor een zorgvuldige inpassing van fietsparkeren. In Breecamp-West wordt als volgt met fietsparkeren omgegaan:

- Rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn voorzien van een schuur, berging (in de tuin) en/of een tuin waarin fietsparkeren kan plaatsvinden. Het bezoekersparkeren vindt plaats op eigen terrein.
- Bij appartementen wordt voorzien in een gemeenschappelijke fietsenberging. Per woning worden, afhankelijk van de woninggrootte, fietsparkeerplaatsen conform de gemeentelijke norm gerealiseerd. Voor appartementen worden 0,75 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers per woning gerealiseerd. Hiervoor zal op maaiveld ruimte ingericht worden.
- Per fietsenberging is voldoende infrastructuur opgenomen voor elektrisch laden.
- Fietsparkeren bij voorzieningen; op basis van de CROW fietsparkeerkencijfers 2025 is berekend dat voor eerstelijnszorg elf fietsparkeerplaatsen nodig zijn, voor het kinderdagverblijf drie. Voor het wijkgebouw en buurttuin zijn geen kencijfers beschikbaar. Uitgegaan wordt van ca. tien fietsparkeerplaatsen.



4.3 Openbaar vervoer

De nieuwe hoofdroutes door het plangebied zijn geschikt voor zowel fietsers als voetgangers. Het hoofdroutenetwerk is zodanig ingericht dat de bestaande bushaltes Hasselterweg / N331 (Regionale verbindingen 71, 74 en 171) en Martinetstraat (Stadslijn 11) goed en veilig bereikbaar zijn. Het huidige beleid is om bestaande busroutes niet te verleggen of te verlengen door het plangebied heen. Toch is dit beide te overwegen: huurders en woningeigenaren zonder eigen auto verdienen immers een alternatief in de nabijheid van hun woning. Om de ambities in te vullen voor het beperken van autoverkeer wordt geadviseerd om een OV-route voor de bus aan te leggen door de nieuwe wijk Breecamp-West. Dus als aanvulling op het bestaande buslijnen-netwerk en om de bereikbaarheid per openbaar vervoer voor de nieuwe bewoners van Breecamp-West te verbeteren, wordt binnen het plangebied een ruimtereservering opgenomen voor een busroute en -halte, en tevens wordt de kruising van de Stadshagenallee met de Scholtensteeg als rotonde ingericht die ruim genoeg is voor de bus. De busroute kan een korte ronde door het gebied maken met één bushalte voor beide rijrichtingen. Nabij de halte komen de nieuwe voorzieningen en een mobiliteitshub. Door de bushalte te combineren met de mobiliteitshub, ontstaat een èchte multimodale hub waar verschillende verkeersstromen bij elkaar komen. Hier komt dan niet alleen de bushalte, maar zijn ook voldoende fietsparkeerplekken (nabij de hoofdfietsroute), deelauto's en deelfietsen/-scooters en laadplekken voor elektrische auto's. De aansluiting van de buslijn op de Scholtensteeg is tevens als calamiteitenontsluiting te gebruiken voor nood- en hulpdiensten.



route openbaar vervoer + OV-halte





4.4 Mobility as a service (MaaS) - deelmobiliteit

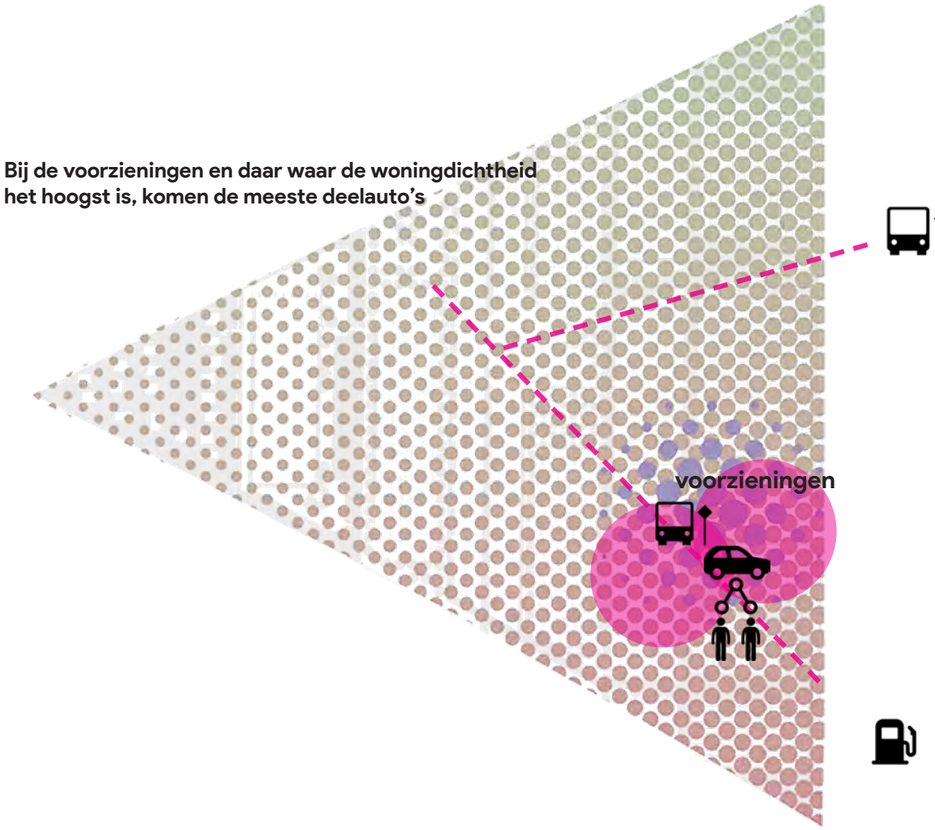
Een onderdeel in het S.T.O.M.P.-concept is het introduceren van MaaS (Mobility as a service). Een goed werkend mobiliteitsconcept met MaaS (ofwel deelmobiliteit) zal leiden tot met name minder tweede-autobezit en daarmee tot een lagere parkeernorm.

Dit principe bestaat uit het beschikbaar stellen van elektrische deelauto's en bijvoorbeeld elektrische deelscooters en/of buurtbakfietsen. De richtlijn is dat voor iedere 30 tot 60 woningen één deelauto geïntroduceerd kan worden (bij succesvol gebruik uit te breiden). Vanuit het nieuwe programma voor Breecamp-West zijn zo'n tien deelauto's bij aanvang realistisch (1 deelauto per 60 woningen). Een richtlijn is dat voor iedere deelauto zo'n vier reguliere parkeerplekken minder gerealiseerd kunnen worden.

Er komen twee buurthubs en verspreid over Breecamp-West meerdere parkeerplaatsen voor deelauto's. Nabij de OV-haltes, bij de voorzieningen en de hoogste woningdichtheid, komen de twee buurthubs met twee deelauto's per hub. De buurthubs liggen aan de hoofdfietsroute en hebben naast elektrische deelauto's ook deelfietsen en deelscooters. Deze buurthubs hebben ook (collectieve) parkeervoorzieningen voor bewoners- en bezoekersparkeren. Zo worden verschillende modaliteiten samengebracht ((deel)auto, fiets, scooter, etc.). De buurthubs worden verder gecombineerd met laadvoorzieningen voor elektrische auto's, een pakketpunt en voorzieningen voor afvalinzameling.



Bij een buurthub komen deelauto's en laadvoorzieningen voor ovrige auto's samen, al dan niet met voorzieningen voor afvalinzameling (o.a. papier, glas, PMD, textiel, etc.) en een pakket-punt.













Om het concept van deelmobiliteit succesvol te laten zijn, gelden enkele aspecten rond mobiliteit als voorwaarden bij de introductie. Dit zijn:

- Deelmobiliteit dient geïntroduceerd en in werking te zijn bij oplevering van de eerste woning (dus niet pas na enige tijd).
- Goede langzaam-verkeersverbindingen (fiets en voetganger) naar de rest van Zwolle, onderwijs- en sportvoorzieningen, het centrum van Stadshagen en Zwolle, bushaltes, treinstation en omgeving.
- Goede openbaar-vervoersverbindingen. Het huidige beleid is om de busroutes niet te verleggen of te verlengen door het plangebied heen, maar het verleggen van busroutes en het verplaatsen van bestaande of realiseren van nieuwe bushaltes is te overwegen.
- Goede fietsparkeervoorzieningen. Het moet voor korte afstanden makkelijker en sneller zijn om de fiets te nemen dan de auto. Er moeten voldoende en veilige fietsparkeervoorzieningen zijn, op voldoende plekken in de buurt nabij de woningen en de fietsroutes.
- Voldoende ruimte en goede aanrijdroutes voor nood- en hulpdiensten.
- Voldoende ruimte voor afvalinzameling. Hierbij past een visie op de route voor de afvalinzameling, deze kan niet voor iedere voordeur komen.
- Makkelijke toegankelijkheid voor (parkeren) deelauto's en mindervaliden. Het moet eenvoudiger zijn om een deelauto of een voertuig voor mindervaliden te parkeren dan overige auto's. De parkeervoorzieningen hiervoor liggen dichterbij, in het zicht en eenvoudig te bereiken.
- Ontmoedigen autoverkeer en (te) snel rijden. Door de inrichting van de openbare ruimte wordt het autoverkeer ontmoedigd. Dit kan door (optisch) smallere rijbanen, bepaalde typen verharding, bochten en knikken in de weg, etc.

Deelmobiliteit is in Zwolle nog geen ingeburgerd concept waar nu al veel mensen gebruik van maken. Ook aanbieders van deelmobiliteit zullen potentie moeten zien voor Breecamp-West. Door aan de voorkant hier aandacht aan te geven naast het feit dat vooral bij jongeren het denken over autobezit en -gebruik aan veranderen is, denken we deelmobiliteit op beperkte schaal te kunnen introduceren. Als terugval optie, mocht het onverhoopt niet (voldoende) werken, zijn er in de openbare ruimte reserveringen om meer parkeerplaatsen aan te leggen.

4.5 Auto

Hoewel fiets- en OV-gebruik binnen het S.T.O.M.P.-principe wordt aangemoedigd, zal door de excentrische ligging van de wijk de auto nog een belangrijke rol vervullen in de vervoersbehoefte. Het is daarom zaak om goed naar de plek van de auto te kijken in de planontwikkeling. Immers, in het S.T.O.M.P.-concept speelt de privéauto een ondersteunende, minder dominante rol dan in traditionele mobiliteitsmodellen. De auto is nog steeds een belangrijk onderdeel van het mobiliteitssysteem, maar wordt anders ingezet om duurzaamheid, efficiëntie en leefbaarheid te bevorderen. De nadruk ligt op het verminderen van het gebruik van privéauto's ten gunste van duurzamere vervoersopties, terwijl de auto nog steeds beschikbaar is voor specifieke situaties waar andere vervoersmiddelen minder geschikt zijn. Hierdoor wordt de auto onderdeel van een breder, geïntegreerd mobiliteitssysteem dat bijdraagt aan een duurzame, leefbare en toekomstbestendige wijk.

Het ontwerp voor Breecamp-West is zodanig dat het sneller en makkelijker is om de fiets te pakken om naar sport of winkels te gaan dan de auto. Autogebruik en tweede-autobezit wordt niet onmogelijk gemaakt, alleen ontmoedigd. De privéauto wordt gezien als een optie voor situaties waarin andere vervoersmiddelen (lopen, fietsen, openbaar vervoer) niet praktisch of mogelijk zijn, bijvoorbeeld voor langere afstanden, reizen naar gebieden met beperkte OV-dekking, of het vervoeren van grote hoeveelheden bagage. Voor mensen met mobiliteitsbeperkingen of specifieke behoeften kan de auto een essentieel vervoermiddel blijven, hoewel deze ook kan worden geïntegreerd in een MaaS-platform voor gemakkelijke toegang.



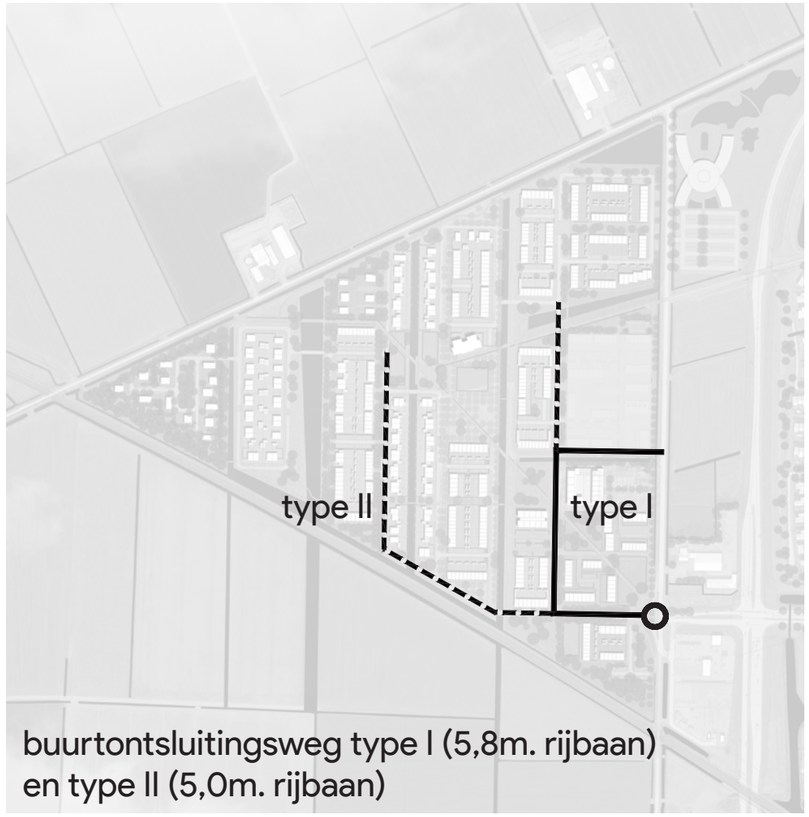
- bestaande wegen
- buurtontsluitingsweg - type I 5,8m. rijbaan en type II 5,0m. rijbaan
- woonstraat I - 4,4m. rijbaan - geen parkeren of enkelzijdig langsparkeren
- woonstraat II - 4,4m. rijbaan + 2x 0,8m. manoeuvreer-strook - dubbelzijdig *(of enkelzijdig)* haaksparkeren
- woonpad - 3,5m. trottoir

Het uitgangspunt is dat de verkeersstructuur rond Breecamp-West gehandhaafd blijft in de huidige vorm. Wel is het zo dat aangezien er dicht bij de bestaande spoorwegovergangen in de Stuurmansweg en Scholtensteeg significante ontwikkelingen worden uitgevoerd, ProRail verlangt in de fase van het Omgevingsplan een “Risicoanalyse Overwegen” voor beide locaties. Voor de ontsluitingsstructuur van Breecamp-West geldt dat er slechts één autoverbinding op de N331 / provinciale weg komt, ter hoogte van de Stadshagenallee. Op de kruising Scholtensteeg/Stadshagenallee komt een rotonde, omdat dit de meest verkeersveilige oplossing is en omdat deze de (verwachte) verkeersstromen het best kan verwerken. Tevens is deze rotonde geschikt voor OV-bussen, ook als keermogelijkheid. De gebiedsontsluitingswegen vanaf deze rotonde worden als 50km/u-weg ingericht, de rest van Breecamp-West wordt ingericht als 30km/u-gebied.

Er komt geen doorgaande wegenstructuur in het plangebied en er komt geen aansluiting op de Stuurmansweg zodanig dat er sluipverkeer door Breecamp-West mogelijk is. Het is dus niet mogelijk om via Breecamp-West van de N331 naar de Stuurmansweg (v.v.) te rijden. Op deze manier wordt sluipverkeer door Breecamp-West voorkomen. De structuur van de woonstraten wordt zo ontworpen dat het verkeer zoveel mogelijk ‘verdeeld’ wordt. Het woongebied wordt ingericht als ‘erftoegangsweg’ (30km/u) of in geval van doodlopende woonstraten eventueel als erf.

In geval van calamiteiten en bij (gedeeltelijke) versperring van andere wegen in het gebied, is er een aantal calamiteitenontsluitingen. De aansluiting van de fietsroute op de Stuurmansweg in het noorden en de fietsroute naar de Jac. P. Thijsselaan (richting Scholtensteeg en fietstunnel) zullen beiden geschikt zijn als calamiteitenontsluiting en berijdbaar zijn voor nood- en hulpdiensten in geval van een wegafsluiting elders in het gebied. De aansluiting van de buslijn op de Scholtensteeg (ten noorden van voorzieningencluster) is eveneens te gebruiken voor nood- en hulpdiensten.

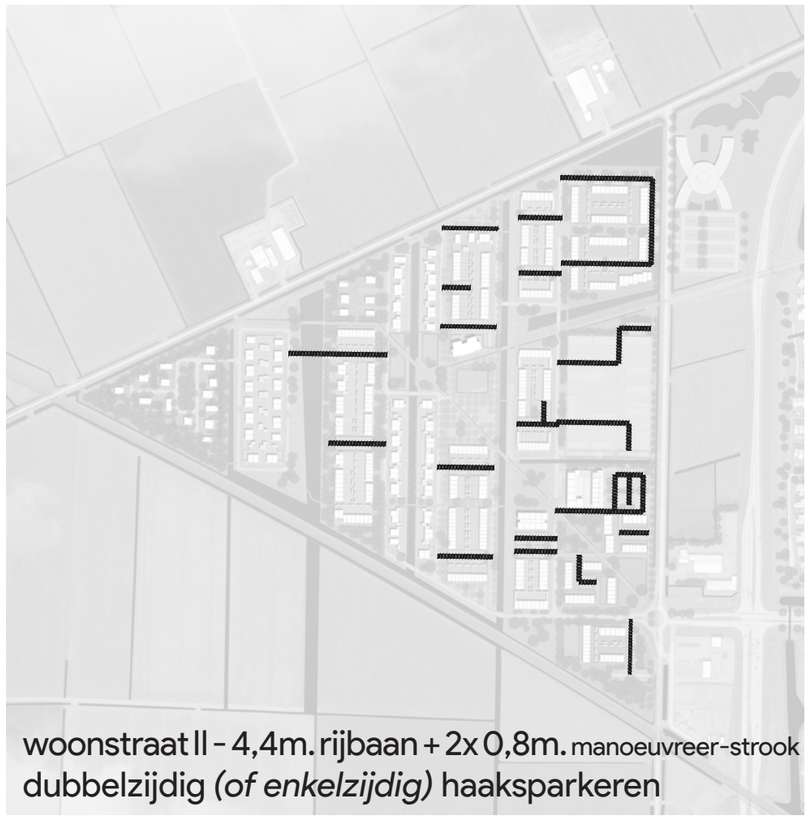
Binnen het plangebied wordt de autostructuur zo aangelegd dat woningen indirect bereikbaar zijn via woonpaden of doodlopende wegen, terwijl voetgangers en fietsers snelle en directe routes hebben midden door het gebied.



buurtontsluitingsweg type I (5,8m. rijbaan)
en type II (5,0m. rijbaan)



woonstraat I - 4,4m. rijbaan
geen parkeren of enkelzijdig langsparkeren



woonstraat II - 4,4m. rijbaan + 2x 0,8m. manoeuvreer-strook
dubbelzijdig *(of enkelzijdig)* haaksparkeren



breed trottoir *(woonpad) - 3,5m. trottoir*

4.6 Principe-inrichting

Het uitgangspunt is om verharding te maken waar het moet, en groen waar het kan. Om deze reden worden de woonstraten ingericht met een smalle rijloper. Het beperken van verharding draagt bij aan de (duurzame) doelstellingen voor Breecamp-West:

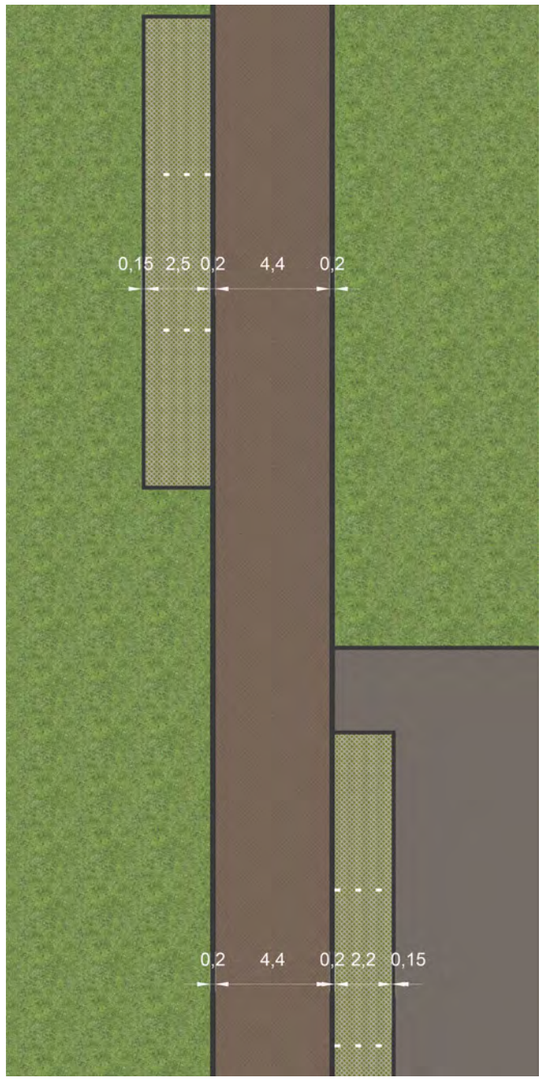
- Minder ruimte voor de auto, omdat voetgangers en fietsers de prioriteit hebben in Breecamp-West.
- Minder verharding en meer groen betekent minder hittestress en meer klimaatadaptatie.
- Verkeersveiligheid: een smalle rijloper beperkt de verkeerssnelheid.
- Voorkomen van fout parkeren (in de berm aan de straat) omdat het profiel daar te smal voor is.

De rijlopers bestaan uit een klinkerstrook van 4,40 meter breed, met aan weerszijden een brede band van 0,20 meter die op hetzelfde niveau ligt als de klinkerstrook. Daarmee wordt de totale breedte 4,80 meter, maar door de brede banden aan weerszijden is deze visueel smaller. Waar de rijloper aan het groen ligt, komt er ook een rabatstrook (verstevigde berm) ten behoeve van passerend verkeer.

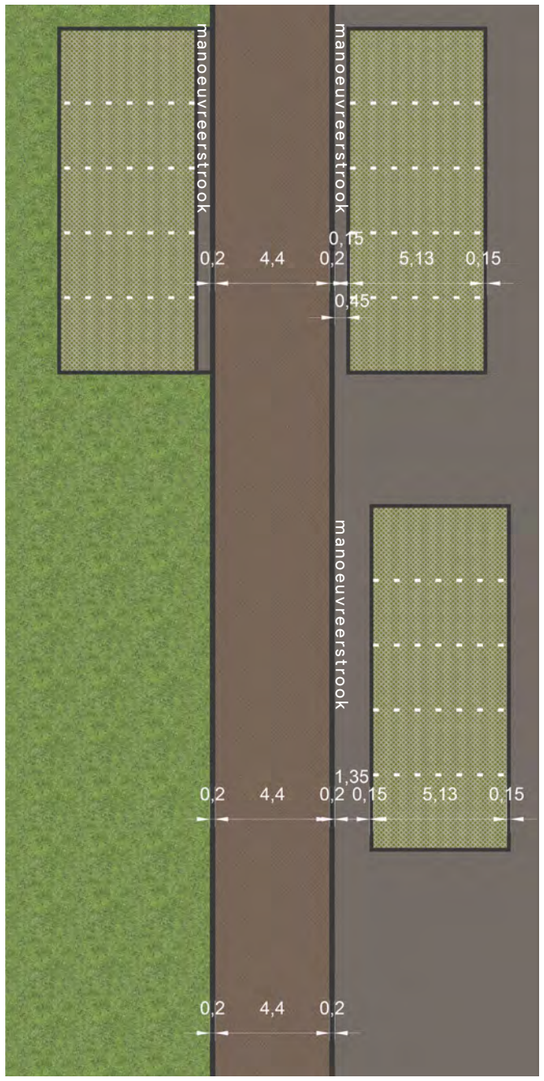
Als er haaks parkeren wordt toegepast, wordt een manoeuvreer-strook geïntroduceerd die veilig in- en uitrijden van de parkeervakken mogelijk maakt. Bij enkelzijdig haaks parkeren is deze breder dan bij dubbelzijdig haaks parkeren, in welk geval aan beide zijden van de rijloper een manoeuvreer-strook komt.

Maatvoering is opgenomen in onderstaand schema.

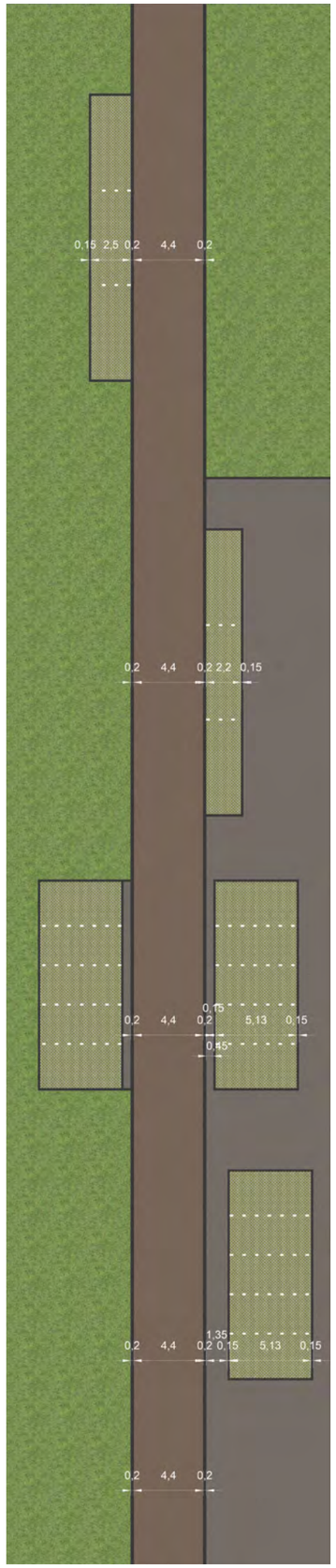
woonstraat I - 4,4m. rijbaan
geen parkeren of enkelzijdig langsparkeren

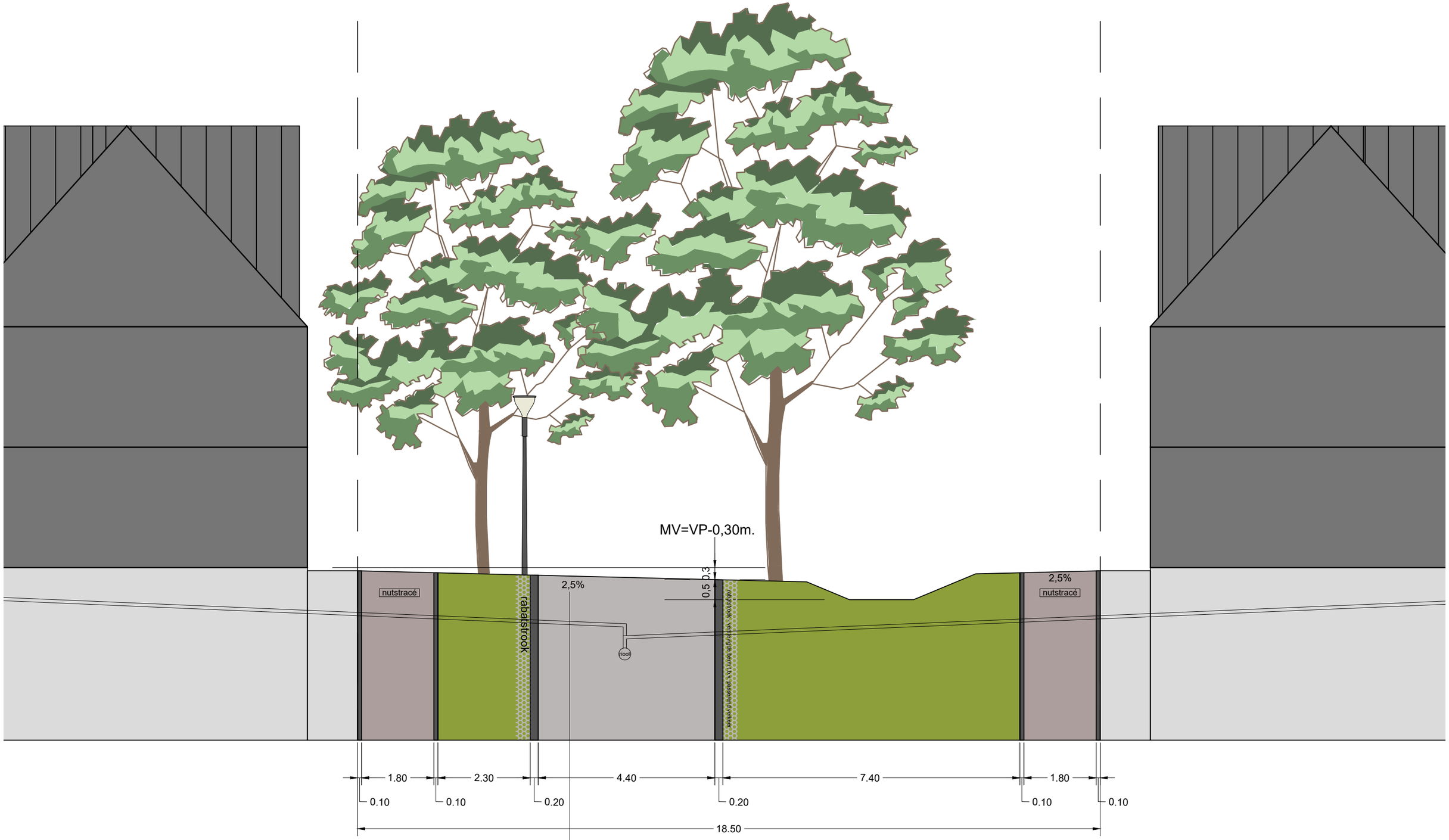


woonstraat II - 4,4m. rijbaan + 2x 0,8m. manoeuvreer-strook
dubbelzijdig (of enkelzijdig) haaksparkeren



Om te bepalen of deze principe-inrichting goed werkt na aanleg en bewoning, in overeenstemming met de doelstellingen uit dit ROP, wordt deze na ingebruikname van de eerste fase geëvalueerd. Eventueel kan de inrichting van de openbare ruimte voor de opvolgende fasen bijgesteld worden.





principeprofiel aanleg openbare ruimte,
incl. hoogtematen en afschotpercentages

Het ideale afschot voor een weg om een goede afwatering te waarborgen ligt meestal tussen de 2% en 3%.

4.7 Materialisering



Woonstraat	Klinker dikformaat, keperverband
Loopstroken (trottoirs) en Woonpad	Klinker dikformaat, halfsteensverband
Parkeervakken	Aquabricks, 40% open, blokverband
Vrijliggend fietspad	Beton, geveegd
Halfverharde (informele) paden	Schots graniet

4.7 Materialisering

Woonstraat



Klinker dikformaat (beton/gebakken)
Agata grijs (of vergelijkbaar), keperverband

Loopstroken (trottoirs) en Woonpad



Klinker dikformaat (beton/gebakken)
Agata grijs (of vergelijkbaar), halfsteensverband

Opsluitbanden



Opsluitband 10×35×100 cm, beton standaard lichtgrijs

Parkeervakken



Aquabricks 10×30×8cm,
40% open (beton, grijs) (of vergelijkbaar), blokverband

Vrijliggend fietspad

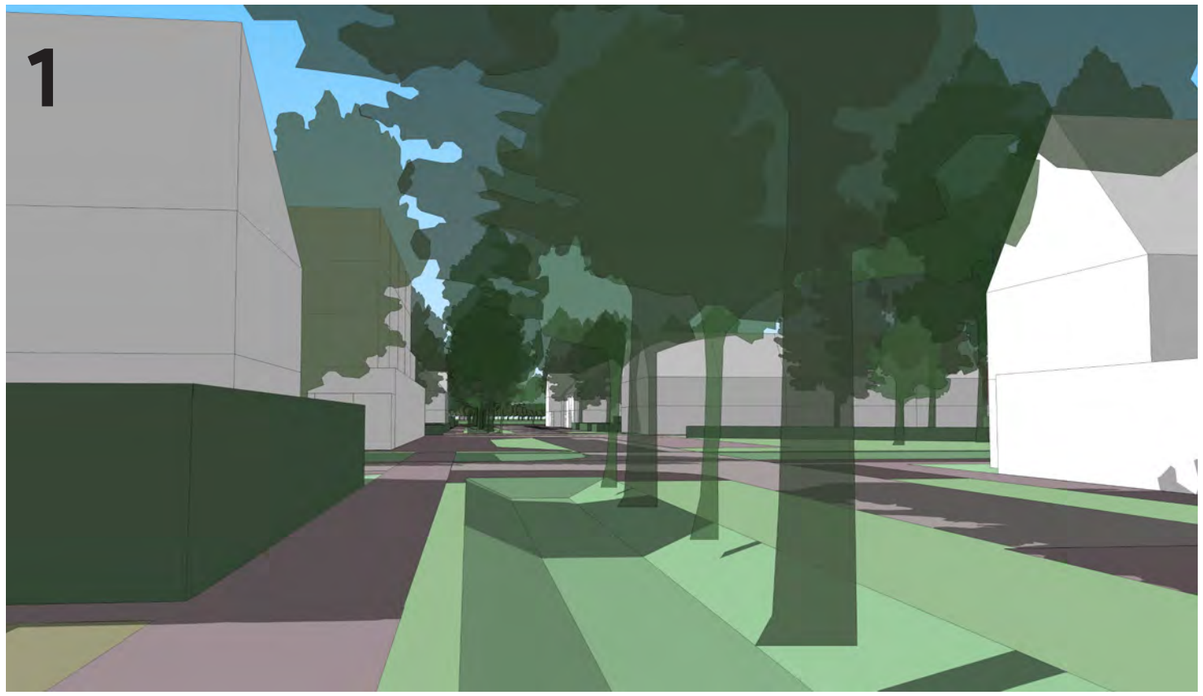


Beton, geveegd

Halfverharde (informele) paden



Schots graniet


1


2


3


4


3
1
4
2

4.8 Parkeren

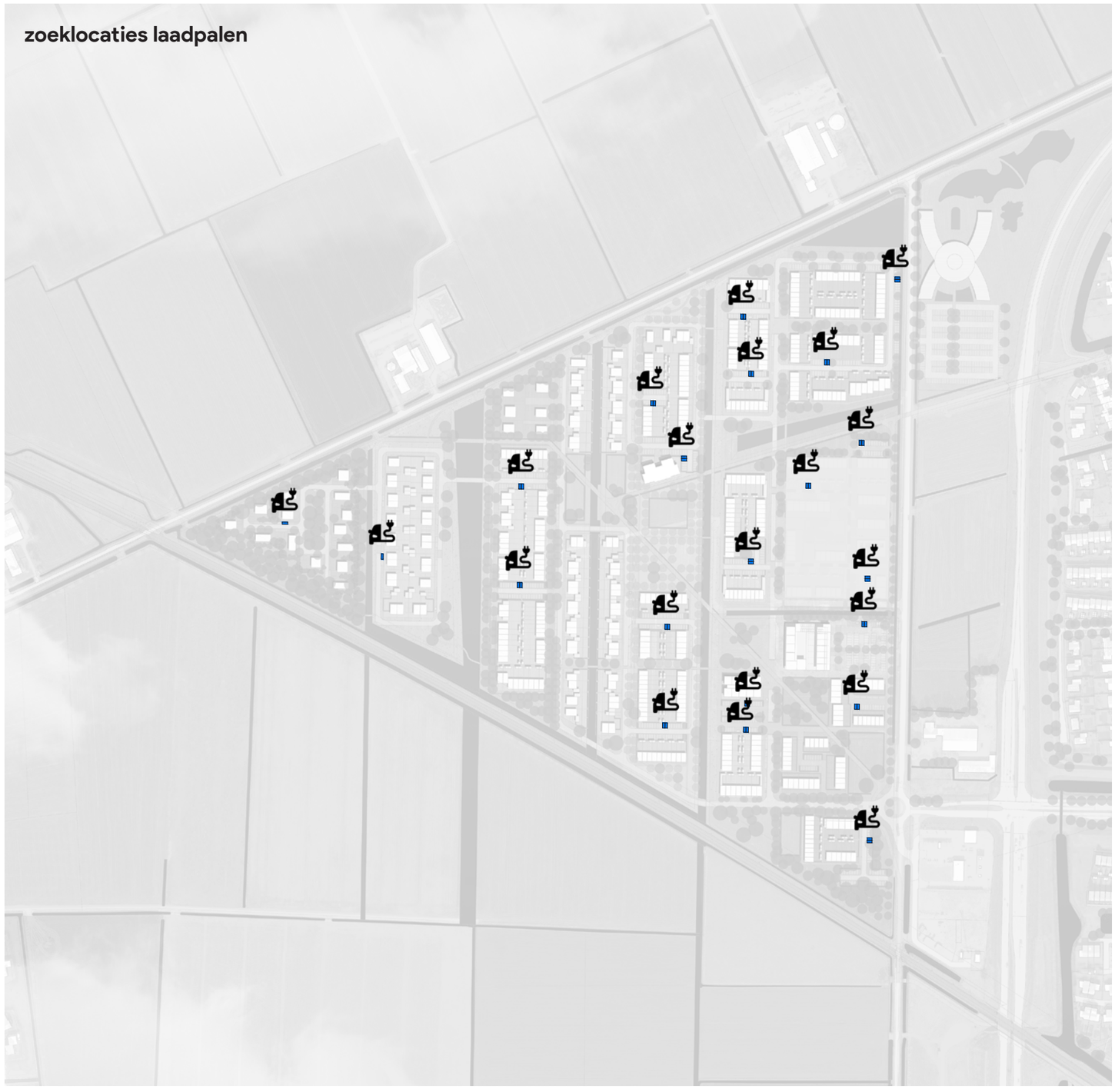
Voor parkeren geldt dat voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernorm, waarbij - vanwege de toepassing van deelmobiliteit - wordt uitgegaan van een gereduceerde parkeernorm. Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uit het zicht gerealiseerd. Parkeren bij appartementengebouwen kan op maaiveld rondom appartementengebouwen, met zorgvuldige aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing. Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen parkeren op eigen terrein, en de overige woningen en bezoekers parkeren in parkeerkoffers tussen de woningen en in beperkte mate aan de straat. Dit draagt bij aan een groen, landschappelijk karakter van de woonstraten; zodat nergens het blik op straat domineert. Parkeerplaatsen worden zoveel als mogelijk gerealiseerd in half(open) verharding. Bij de voorzieningen kan gerekend worden met dubbelgebruik van het parkeren. Dubbelgebruik dient berekend te worden met aanwezigheidspercentages.

Omdat S.T.O.M.P. het leidend ontwerpprincipe is, moet de fiets als eerste in beeld zijn bij het verlaten van de woning. Om bij de auto te komen moet men moeite doen. Er dient dus voldoende ruimte voor fietsparkeren te worden gemaakt. Deze ruimte wordt dicht bij de woningen gerealiseerd, op eigen terrein (grondgebonden woningen) en/of op sociaal veilige wijze in het openbaar gebied op maaiveld. Ook bestaat de mogelijkheid om bij bijvoorbeeld appartementengebouwen een gebouwgebonden centrale fietsenstalling toe te passen. Bergingen/garages moeten te allen tijde goed toegankelijk zijn om deze met de fiets te verlaten, of te bereiken.



	Parkeren t.b.v. woningen	
	parkeren aan de straat	178 parkeerplaatsen
	parkeren parkeerkoffers	522 parkeerplaatsen
		700 parkeerplaatsen
openbaar	**Overig parkeren**	
openbaar	parkeren voorzieningen	40 parkeerplaatsen (n.t.b.)
openbaar	parkeren deelauto's	10 parkeerplaatsen
privé	parkeren eigen terrein	110 parkeerplaatsen

zoeklocaties laadpalen



4.9 Laadpalen elektrische auto’s

Er komen voldoende laadpalen in het openbaar gebied voor elektrische auto’s. Binnen 100 tot 150 meter van iedere woning dient een laadpaal aanwezig te zijn. Deze worden vooral gerealiseerd bij de parkeerkoffers (tussen de woningen). Waar er vooral wordt geparkeerd op eigen terrein (bij twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen) is het uitgangspunt dat laadvoorzieningen op eigen terrein komen, en zullen daar dus minder laadpalen in het openbaar gebied zijn.

Bij een toenemende vraag naar laadpalen kunnen deze voorzieningen worden uitgebreid.







Landbouw- en transportverkeer

Rond Breecamp-West blijft de Scholtensteeg een belangrijke verbinding voor landbouwverkeer en transportverkeer vanuit Mastenbroek naar de N331 Hasselterweg.





Recreatieverkeer fiets

De Stuurmansweg wordt druk bereden met landbouwverkeer en transportverkeer. Ook aanwonenden en bewoners uit de omgeving maken gebruik van de Stuurmansweg. Vanwege het smalle profiel van deze weg, is deze relatief onveilig voor fietsverkeer. Om die reden worden de hoofdroutes voor het (recreatief) fietsverkeer geleid via de hoofdfietsroutes binnen Breecamp-West. Met name het (verlengde) Jac. P. Thijssepad (Jac. P. Thijsselaan) wordt zo onderdeel van het recreatieve hoofdfietsroutenetwerk.

5 Beeldkwaliteit

5.1 Beeldkwaliteit algemeen

Breecamp-West bestaat uit verschillende stroken. Iedere strook heeft een kenmerkende landschappelijke inrichting en ook een eigen kenmerkende uitstraling van de bebouwing die samenhangt met de landschappelijke sfeer in die strook. De stroken zijn onderling verschillend, landschappelijk en wat woonsfeer betreft, maar binnen de stroken is er een gevarieerd en tegelijk samenhangend architectuurbeeld. Binnen de stroken is er dus eenheid in verscheidenheid is. De algehele architectuursignatuur voor Breecamp-West is “Modern Ambachtelijk”. Deze signatuur combineert een eigentijdse vormentaal met verwijzingen naar archetypische (traditionele) architectuur. Het resultaat is een helder kader waarin veel architectonische vrijheid mogelijk is, zonder dat het straatbeeld fragmentarisch aanvoelt. Kortom: een flexibele en karaktervolle architectuursignatuur die Breecamp-West een duidelijke identiteit geeft, terwijl het ruimte laat voor individuele expressie, innovatieve typologieën en speelse vormgeving.

Er is ook een aantal specials. Dit zijn de appartementengebouwen, het voorzieningencluster (in de Tuinen) en een aantal special-kavels in de Plantagestrook. Dit zijn specials omdat deze een afwijkende gebouwvorm of typologie hebben. De specials liggen op beeldbepalende plekken in Breecamp-West.

In dit Ruimtelijk Ontwikkelplan wordt de essentie van de beeldkwaliteit beschreven. In een later op te stellen Beeldkwaliteitplan voor Breecamp-West zullen nadere beeldkwaliteitseisen en richtlijnen opgesteld worden, die de basis zullen zijn voor de uitwerking van de woningen en voorzieningen.

iedere strook heeft een uitgesproken landschappijke sfeer die zich doorvertaald naar de woonsfeer



iedere strook heeft een eigen woonsfeer en een eigen architectuursignatuur



5.2 Verschillende woonsferen

Stedenbouw en architectuur vormen gezamenlijk de basis voor de beleving van de openbare ruimte, de straat. Het straatbeeld wordt opgebouwd uit het straatprofiel en het gevelbeeld. In het straatbeeld komen alle aspecten van stedenbouwkundige compositie en architectuur samen in een beeld van 'eenheid in verscheidenheid'. Dit 'harmonieprincipe' is een van de cruciale kwaliteiten.

De stroken verschillen onderling in landschap en woonsfeer. Breecamp-West bestaat uit meerdere stroken, elk met een unieke landschappelijke inrichting en een karakteristieke uitstraling van de bebouwing die aansluit bij de sfeer van die strook. Iedere strook heeft dus een eigen architectuursignatuur, waarbinnen verschillende woningtypologieën en verschillende gevelindelingen zorgen voor een gevarieerd beeld. Binnen iedere strook is dus één architectuursignatuur met een gevarieerd beeld; eenheid in verscheidenheid.

Kenmerkende elementen:

1. Materialiteit:
   - Basismaterialen zijn baksteen en hout in natuurlijke en warme tinten.
   - Variatie ontstaat door wisselend metselwerkpatronen, detaillering (bijvoorbeeld staand metselwerk, rollagen, verspringingen) en afwisseling in gevelbekleding.
   - Accenten is een afwijkende kleur of afwijkend materiaal zorgen voor een eigentijdse toets.
2. Gevelcompositie:
   - Veel vrijheid in gevelindeling, maar met een heldere basis: verticale geleding en ritmiek zijn leidend.
   - Grote ramen, verspringende volumes, erkers of Franse balkons zijn toegestaan binnen een samenhangende compositie.
3. Kleurenpalet:
   - Een zorgvuldig gekozen palet van natuurlijke tinten: diep roodbruin, zandkleur, grijsblauw, olijfgroen, antraciet.
   - Individuele woningen mogen binnen dit palet spelen met contrasten en accenten, waardoor een rijk, maar niet druk beeld ontstaat.
4. Details & ambacht:
   - Veel aandacht voor detaillering. Kozijnverdelingen, deurontwerpen en dakranden volgen een herkenbare vormentaal, maar zijn individueel interpreteerbaar.

Eenheid wordt bereikt door gedeelde proporties, kleuren en materiaalgebruik, variatie ontstaat door individuele expressie binnen het grotere geheel — een spel tussen herkenning en verrassing.

Naast het feit dat de architectonische eenheid binnen een strook herkenbaar zal zijn door het samenspel van massa, gevelcompositie, materialen en kleuren, zal iedere strook ook een andere 'architectonische bouwkorrel' hebben. Een architectonische bouwkorrel verwijst naar de schaal en verhouding van bebouwing binnen de landschappelijke context. Het beschrijft hoe gebouwen of bouwvolumes zich tot elkaar en de omgeving verhouden in termen van grootte, massa, en ritmiek. Een architectonische bouwkorrel kan bijvoorbeeld een individuele woning zijn of een heel bouwblok. Soms is er voor alle afzonderlijke woningen maximale variatie mogelijk in architectuur, materiaal of kleur, en soms is er binnen een bouwblok vooral samenhang in architectuur, materiaal of kleur. In de robuust landschappelijke stroken komt een kleine bouwkorrel met een gevarieerde architectuur met veel afwisseling in materiaal of kleur. Dit zijn het Bosplantsoen, de Rietstrook, de Singel en de Tuinen. In andere stroken, waar de bouwblokken worden geplaatst in uitsparingen in de bomenstructuur, vormen de bouwbokken de bouwkorrel die uniform en eenduidig worden uitgewerkt met een sterke samenhang in architectuur, materiaal en kleur. Dit zal zijn in de Plantage, de Boomgaard en het Arboretum.

Voor het Bosplantsoen geldt dat er veel variatie in architectuur of gebouwvorm mogelijk is, waarbij de eenheid wordt gezocht in materiaal en kleur. In de Rietstrook is er juist veel afwisseling in materiaal of kleur, waarbij iedere woning een eigen heeft uitstraling krijgt. De Plantage bestaat uit één bouwblok, met een samenhangende architectuursignatuur en materiaal- en kleurbeeld. De zes special-woningen in deze strook dienen in een eigen afwijkende architectuur ontworpen te worden, waarbij ook een typologische variatie denkbaar is. Voor de Singel geldt hetzelfde als voor de Rietstrook: veel afwisseling in materiaal of kleur, waarbij iedere woning een eigen uitstraling krijgt. De Boomgaard en het Arboretum hebben ieder respectievelijk twee en drie bouwblokken. Binnen de bouwblokken is een samenhangende architectuursignatuur en materiaal- en kleurbeeld. En binnen iedere strook zijn de blokken 'familie van elkaar', met een zekere samenhang tussen de bouwblokken. De Tuinen is een strook met verschillende programmatische onderdelen. Er komt reguliere woningbouw, alsmede de voorzieningen voor Breecamp-West en een 'Proeftuin' met innovatieve woningtypologieën. Door deze programmatische verscheidenheid is er vanzelf variatie binnen deze strook, waarbij de eenheid ook hier wordt gezocht in samenhang in materiaal en kleur.

afzonderlijke woningen met maximale variatie in architectuur, materiaal of kleur



bouwblokken met samenhang in architectuur, materiaal of kleur.



5.3 Beeldkwaliteit per strook

Het Bosplantsoen
- Landschap: Bomenrijke, natuurlijke omgeving met veel groen tot aan de woning.
- Architectuur: Eenduidige hoofdvorm, vrije plaatsing op de kavel, natuurlijke en herbruikbare materialen (geen kunststoffen/betonsteen).
- Tuin: Groen, minimaal verhard, natuurinclusief, met minstens drie bomen en groene erfafscheidingen.
- Bijzonderheden: Maximaal 3 lagen hoog, geen prominente dakdetails, dakkapel in ontwerp geïntegreerd.

De Rietstrook
- Landschap: Brede rietkragen langs watergangen, robuust en gevarieerd.
- Architectuur: Veel vrijheid; woningen moeten onderling verschillen in vorm, materiaal of kleur.
- Materialen: Duurzaam, natuurlijke materialen zoals hout en baksteen, kleur vrij.
- Dak: Antraciet of rood, met maximale variatie mogelijk.

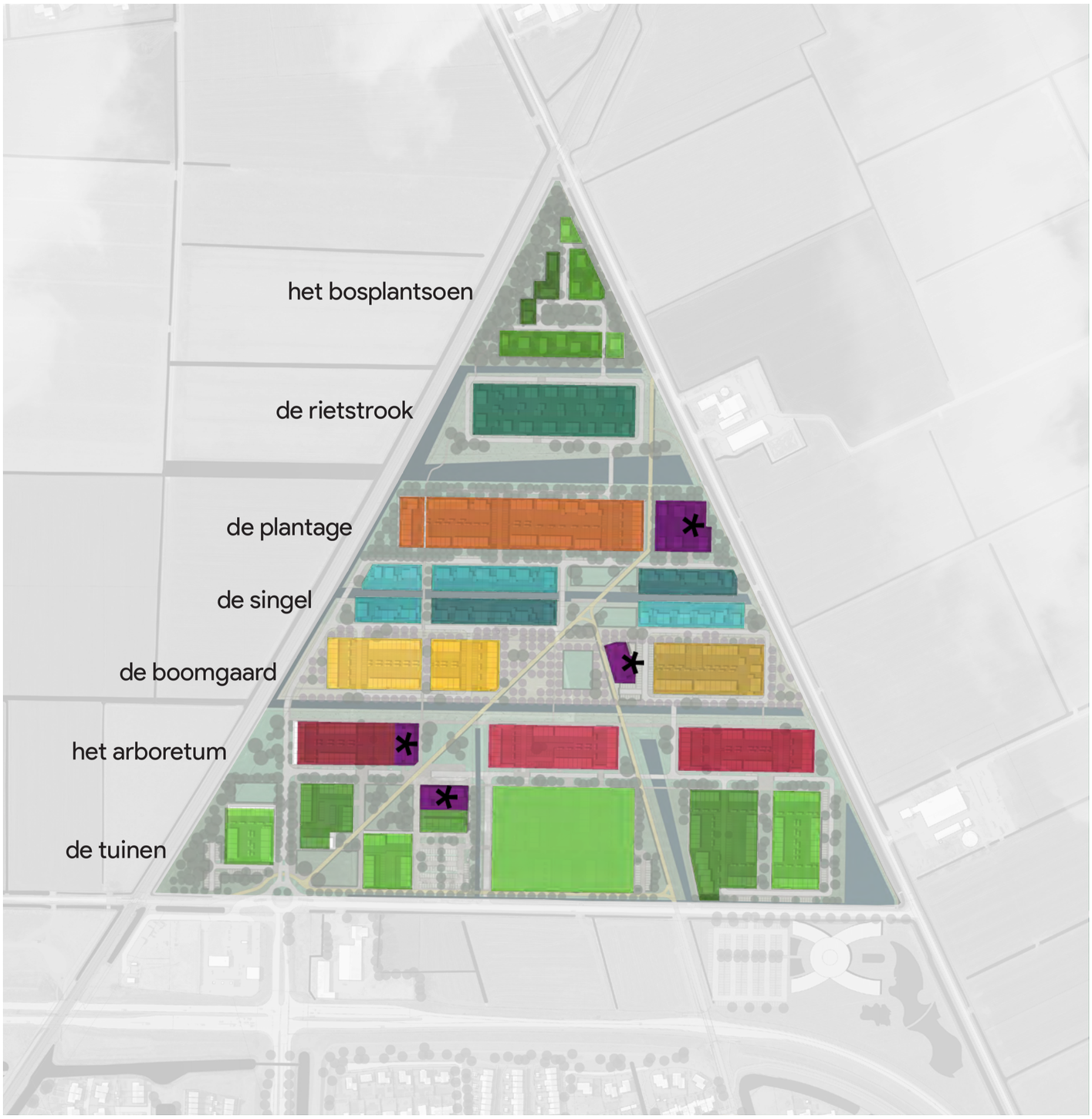
De Plantage
- Landschap: Bomen ‘strak in het gelid’ met één groot bouwblok ertussen.
- Architectuur: Uniforme stijl met één type baksteen (rood/roodbruin) en gelijke detaillering.
- Materialen: Duurzaam, baksteen en hout, antraciete dakpannen.
- Sfeer: Rust en eenheid.

De Singel
- Landschap: Woningen aan water met eigen steiger en rietkraag.
- Architectuur: Grote variatie gewenst; woningen verschillen in uiterlijk.
- Materialen: Duurzaam, baksteen en hout in vrije kleuren, antraciet of rode dakpannen.
- Bijzonderheden: Max. 30% van oever met steiger, hemelwater mag in watergang geloosd.

De Boomgaard
- Landschap: Zee van bloesem- of sierkersbomen met uitsparingen voor bouwblokken.
- Architectuur: Twee blokken met ‘familie-uitstraling’, gelijke stijl en zand/gele baksteen.
- Materialen: Duurzaam, hout en baksteen, antraciete dakpannen.
- Sfeer: Romantisch, ordelijk en bloemrijk.

Het Arboretum
- Landschap: Bomentuin met veel variatie in bomen en struiken.
- Architectuur: Drie uniforme bouwblokken met oranje/oranjebruine bakstenen.
- Materialen: Duurzaam, natuurlijke materialen, antraciete dakpannen.
- Sfeer: Bescheiden en ingetogen architectuur in een rijke, groene setting.

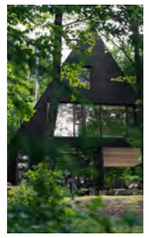
De Tuinen
- Landschap: Patchwork van woonvelden en rechthoekige tuinen met hagen en boomsingels.
- Architectuur: Variatie in functies (wonen, voorzieningen, proeftuin), eenheid door materiaalgebruik.
- Materialen: Duurzaam, hout en baksteen in natuurlijke of vergrijsde kleuren. Geen kunststoffen.
- Bijzonderheden: Informele hofjes i.p.v. straten, veel groen, innovatieve woningconcepten in de Proeftuin.


het bosplantsoen
de rietstrook
de plantage
de singel
de boomgaard
het arboretum
de tuinen

getoonde afbeeldingen zijn als voorbeeld opgenomen































Je woont op een bijzondere plek: midden in een bosplantsoen. Een bosplantsoen bestaat uit een mix van verschillende inheemse bomen en verschillende struiken, heesters en bodembedekkers. Het bomenrijke gevoel loopt door tot aan de woning. Dat betekent dat ook in de tuinen meerdere bomen komen en dat de erfscheidingen uit natuurlijk heesters bestaan. Als bewoners houdt je dus ook het bos op je eigen kavel in stand.

Je woont aan het water met een eigen steiger. Met een klein bootje is het mogelijk om binnen Breecamp-West te varen. Voor het groene beeld komen er overal rietkragen, met daartussen af en toe een steiger of vlonder (max.30%). Als bewoners dien je zelf of samen met je buren de oever in stand te houden.

het bosplantsoen

de rietstrook

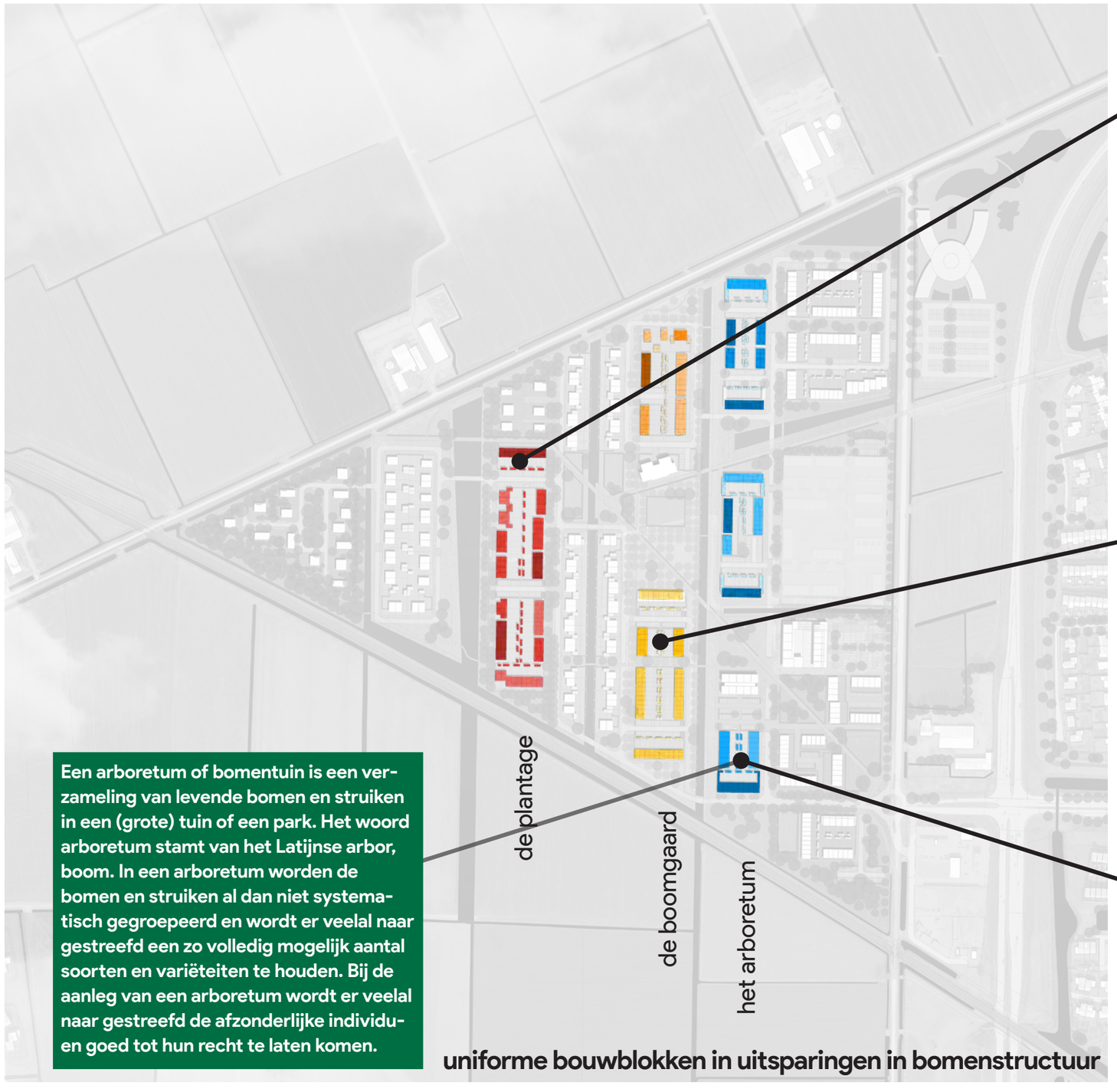
de singel

de tuinen

gevarieerde architectuur in robuust landschappelijke stroken

getoonde afbeeldingen zijn als voorbeeld opgenomen





Een arboretum of bomentuin is een verzameling van levende bomen en struiken in een (grote) tuin of een park. Het woord arboretum stamt van het Latijnse arbor, boom. In een arboretum worden de bomen en struiken al dan niet systematisch gegroepeerd en wordt er veelal naar gestreefd een zo volledig mogelijk aantal soorten en variëteiten te houden. Bij de aanleg van een arboretum wordt er veelal naar gestreefd de afzonderlijke individuen goed tot hun recht te laten komen.

uniforme bouwblokken in uitsparingen in bomenstructuur

getoonde afbeeldingen zijn als voorbeeld opgenomen

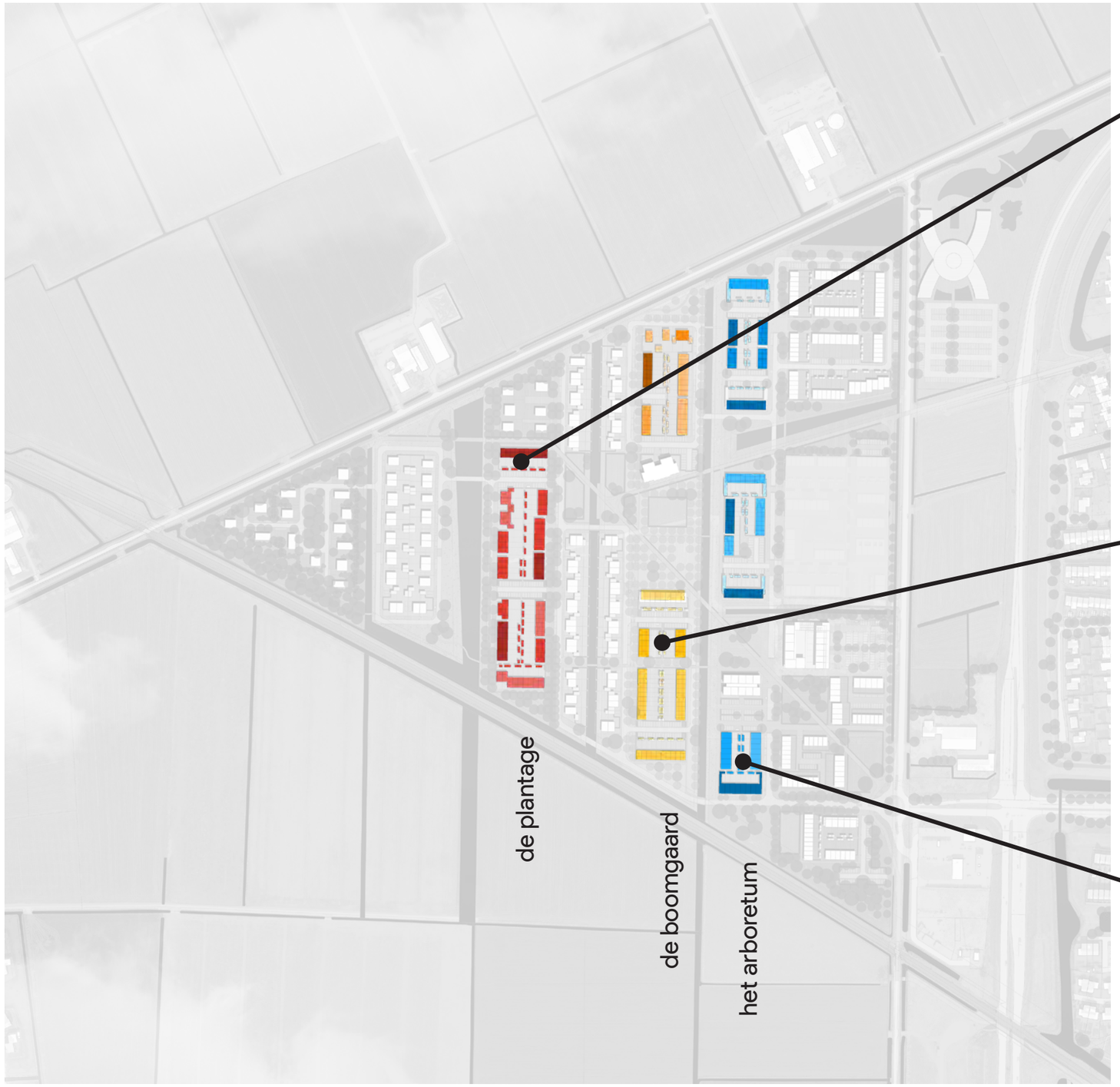


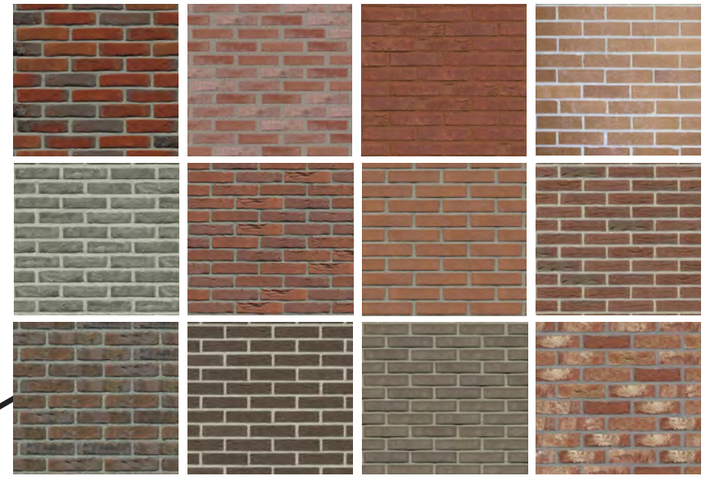
gevarieerde architectuur in robuust landschappelijke stroken
gevarieerd materiaal- en kleurpalet



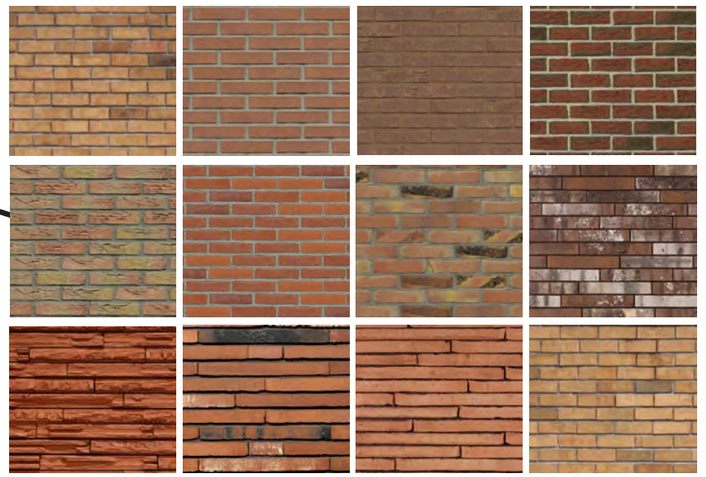
getoonde afbeeldingen zijn als voorbeeld opgenomen

uniforme bouwblokken in uitsparingen in bomenstructuur
per strook één kleurbeeld met één materiaal- en kleurpalet





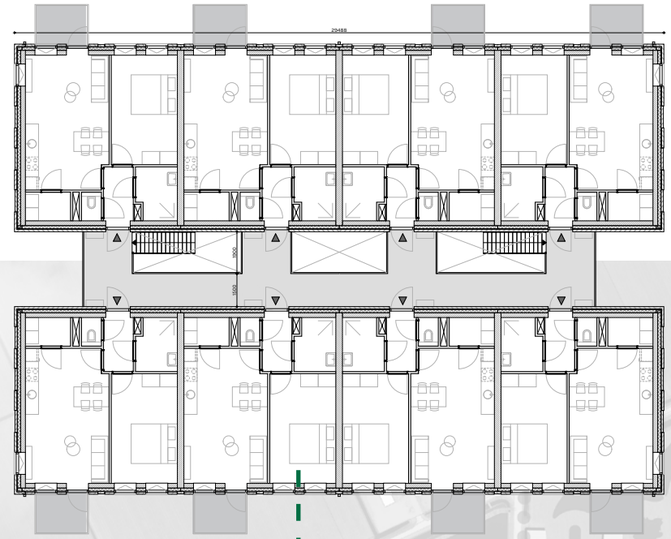




Specials

Door het plangebied heen komen verschillende specials; kleinschalige appartementencomplexen in verschillende verschijningvormen. Bijvoorbeeld twee blokken met gestapelde woningen (beneden-bovenwoningen aan een corridor-ontsluiting) en een voorzieningengebouw dat gecombineerd is met appartementen. Alle drie op beeldbepalende locaties. Verder is er de proeftuin en een cluster van zes bijzondere vrijstaande woningen.

voorbeeldplattegrond



Gestapelde woningen

De blokken met gestapelde woningen zijn landmarks: met een bijzondere typologie en alzijdige uitstraling. Deze blokken staan op beeldbepalende locaties, aan een grote groene ruimte of in een zichtlijn, en dragen zo bij aan de oriëntatie binnen Breecamp-West. De blokken staan aan of in het groen. Om dit te versterken loopt de landschappelijke inrichting van de strook waar ze in staan door tot tegen het gebouw.

De drie gebouwen vormen samen een drie-eenheid. Ze hebben een samenhangende architectuur en hebben eenzelfde materiaal- en kleurstelling. De gebouwen zijn alzijdig; hebben een representatieve oriëntatie naar alle zijden. De entree is duidelijk herkenbaar doordat deze een luifel heeft of dubbelhoog is. Bergingen zijn inpandig en het parkeren komt nabij het gebouw en zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door groen of hagen.






Plegt-Vos (*Zwolle de Tippe*)


Plegt-Vos (*Zwolle de Tippe*)


Startblock


Barli


Ekowood Houses


Roosdom Tijhuis


Roosdom Tijhuis


Barli


Tala

De Proeftuin

Binnen Breecamp-West wordt ruimte gereserveerd voor een proeftuin voor innovatieve woonconcepten. In de proeftuin komen duurzame woningen voor specifieke doelgroepen, zoals starters. Er is ruimte voor experimenten met afwijkende typologieën, doelgroepen en technologieën. De ambitie is om hier biobased of circulair gematerialiseerde woningen te bouwen. Dit past in de trend van bouwen met modulaire of prefab woningen. In Nederland zijn er meerdere conceptbouwers die deze woningen kunnen produceren. Met marktpartijen die hier ervaring mee hebben zal worden bekeken of fabrieksmatig bouwen en duurzame materialisatie gecombineerd kan worden met betaalbaar wonen.

Naast biobased of circulair gematerialiseerde woningen gaat het ook om toekomstbestendig ontwerpen, rekening houdend met een veranderend gebruik. De woningen worden zo efficiënt mogelijk ontworpen qua kosten, materiaal en ruimte. Dat is op zich een duurzaam uitgangspunt. Het risico is echter dat daardoor het ontwerp weinig flexibiliteit biedt voor functionele verandering op termijn. Het is de ambitie om daar rekening mee te houden in het ontwerp. Denk aan extra dragend vermogen, flexibel indeelbare plattegronden, mogelijkheden voor aanbouw, overdimensioneren van de draagstructuur etc.

een eigen afwijkende architectuur en typologische variatie










Special-kavels

De zes special-woningen in deze strook dienen in een eigen afwijkende architectuur ontworpen te worden, waarbij ook een typologische variatie denkbaar is. Iedere woning heeft een eenduidige hoofdvorm: binnen het gebouw wordt geen verschil gemaakt tussen hoofdvolume en aanbouwen. De woning heeft een vrije ligging op de kavel: er is geen afspraak over waar de voorgevel van de woning moet staan, of over waar de voordeur van de woning is. De dakvorm is vrij, maar maakt onderdeel uit van de eenduidige hoofdvorm van de woning.

Bij de special-kavels worden de tuinen zo groen mogelijk aangelegd en minimaal verhard. De woning en de tuin worden natuurinclusief ontworpen. Voor de erfgrenzen tussen de kavels zijn groene erfafscheidingen verplicht, in de vorm van gemengde hagen met een inheemse en landschappelijke mix. Er geldt een instandhoudingsplicht voor de hagen tussen de kavels.

5.4 Overige aspecten

Installaties

Het realiseren van energiezuinige gebouwen is de norm. De installaties die hiervoor nodig zijn, dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectuur. Het uitgangspunt is dat deze installaties, zoals bijvoorbeeld warmtepompen, zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken worden of bouwkundig worden geïntegreerd.

Gezien de hoge ambitie op energieprestatie zal de vraag naar zonnepanelen groot zijn. In relatie tot het beeldkwaliteitsaspect worden alleen all black zonnepanelen toegepast (zonder aluminium omlijsting). De panelen hebben geen willekeurige positie maar een samenhangende compositie.

Overige installaties zoals warmtepompen zijn zo min mogelijk in het zicht of worden bouwkundig geïntegreerd.


Eenduidige positie (‘samenhangende compositie’)


All black zonnepanelen


Zwarte (antraciete dakpannen


Geïntegreerde warmtepomp (buiten)

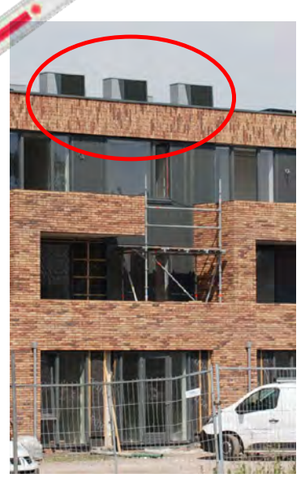

(binnen)


Geen zwarte of blauwe PV-panelen i.c.m. rode (oranje) dakpannen


Geen ‘willekeurige’ positie,


Geen aluminium omlijsting


Geen installaties in zicht



Nutsvoorzieningen

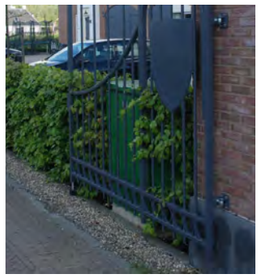
Uitgangspunt is dat nutsvoorzieningen geen afbreuk mogen doen aan de situatie en onderdeel moeten zijn van het ontwerp van de openbare ruimte, of geïntegreerd moeten worden in de erfafscheidingen (mits deze vanaf de openbare ruimte toegankelijk en bereikbaar zijn).

Nutsvoorzieningen moeten bij voorkeur op een acceptabele plek worden gepositioneerd (afhankelijk van de medewerking van de nutsbedrijven). Ook moeten ze in uitstraling aansluiten op de algehele sfeer in de wijk, ofwel de architectuur en materialisering van de woningen. Maar er kan ook voor worden gekozen om de voorziening te laten begroeien of met groen af te schermen. De plaats van het gebouw bepaalt welke oplossing het best past.

Grotere nutsvoorzieningen (trafo's) krijgen een plek in de parkeerkoffers (en eventueel in het landschappelijk raamwerk). Deze worden met groen ingepast in de inrichting van de parkeerkoffers, rekening houdend met de bereikbaarheid en toegankelijkheid hiervan. Kleinere nutsvoorzieningen (kastjes) kunnen in de erfscheiding aan de voorzijde van de woningen worden geplaatst, door een ruimte in het muurtje of de haag vrij te houden. Kleinere kastjes kunnen ook in de parkeerkoffers worden geplaatst. Dit zijn goede plekken voor dergelijke nutsvoorzieningen, mits ze dan goed bereikbaar en toegankelijk zijn.

geïntegreerd in de erfscheiding



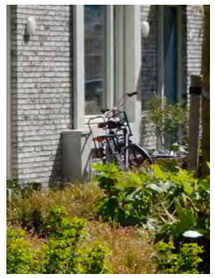


in/bij parkeerkoffer



kleinere kastjes (in de erfscheiding) aan de voorzijde van de woningen





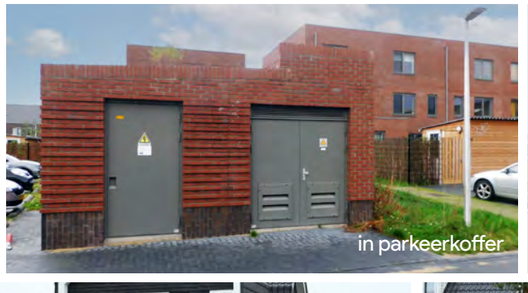




















6 Milieuaspecten

Het gebied Breecamp-West staat na eeuwenlang gebruik als agrarisch gebied een transformatie te wachten naar een woongebied waar het voor mensen een fijne leefomgeving moet zijn. Om dit ook daadwerkelijk te realiseren, is het van belang goed naar de omgevingsfactoren en milieuaspecten te kijken. Welke invloed heeft de omgeving op het nieuwe woongebied en andersom. Aspecten als geluid, trilling, luchtkwaliteit en dergelijke dienen aan wettelijke normen te voldoen zodat Breecamp-West als een fijne plek om te wonen wordt ervaren. Dit hoofdstuk behandeld al deze aspecten en zal ook input zijn voor het nog op te stellen Omgevingsplan.

6.1 MER-beoordeling en Milieuzonering

Nadat het ROP is vastgesteld wordt in de aanloop naar het opstellen van het Omgevingsplan een MER-beoordeling vastgesteld. Dit zal zijn op aspecten als geluid, trillingen, invloed op flora en fauna en stikstof. Op basis van de thans bekende onderzoeksresultaten, en gezien het aantal woningen welke ruim onder de drempelwaarden blijft, wordt op dit moment het plan Breecamp-West niet MER-plichtig gekwalificeerd.

Milieuzonering

Wat betreft de invloed van de bedrijven aan de Scholtensteeg, hiervoor dient de richtafstand te worden aangehouden. Bij het aspect ‘ geur’ wordt nader op deze agrarische bedrijven ingegaan. Wat betreft de interne milieuzonering (binnen Breecamp-West zelf), hiervoor dient de minimale richtafstand voor bedrijfsactiviteiten in cat.1 of max cat.2. te worden gehanteerd. In combinatie met uitpandige- of inpandige scheidingsmaatregelen, kan hieraan worden voldaan. In Nederland zijn verschillende projecten bekend met een gezondheidscentrum met daarboven appartementen.



6.2 Geluid

Om de effecten van geluidsbronnen in de omgeving op het plangebied Breecamp-West in kaart te brengen heeft Munsterhuis Geluidadvies een akoestisch onderzoek opgesteld. Rond Breecamp-West zijn er twee geluidbronnen. De maatgevende geluidsbronnen zijn wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Dat is de provinciale weg N331 en overige omliggende wegen (Scholtensteeg, Stadshagenallee) en de spoorlijn Zwolle-Kampen. De gemeente Zwolle heeft voor de invoering van de Omgevingswet nog geen geluidbeleid vastgesteld. Het toetsingskader is de wetgeving zoals in de Bruidsschat (regels overgedragen van het Rijk naar gemeenten) is opgenomen.
Uit dit geluidsonderzoek komen de volgende conclusies:

- De Scholtensteeg veroorzaakt geluid van 53 dB tot ongeveer 42 meter van het midden van de weg (gemeten op 8 meter hoogte). In het plangebied blijft het geluid onder de maximaal toegestane 70 dB.
- De N331 veroorzaakt geluid van 50 dB tot ongeveer 202 meter van het midden van de weg (gemeten op 5 meter hoogte). In het plangebied blijft het geluid onder de maximaal toegestane 65 dB.
- De Stadshagenallee veroorzaakt geluid van 53 dB tot ongeveer 31 meter van het midden van de weg (gemeten op 8 meter hoogte). In het plangebied blijft het geluid onder de maximaal toegestane 70 dB.
- Het gecombineerde geluid van meerdere wegen (waaronder de Scholtensteeg) is 53 dB tot ongeveer 80 meter van het midden van de Scholtensteeg.
- Het treinverkeer veroorzaakt geluid van 55 dB tot ongeveer 79 meter van het spoor. In het plangebied blijft het geluid onder de maximaal toegestane 65 dB.

Er is gekeken naar mogelijkheden in het plan om geluidsniveaus 's te verlagen om dichter bij de standaardwaarden voor geluid te komen. Binnen het plan zijn er mogelijkheden, indien nodig, om de bouwblokken die het dichtst gelegen zijn bij de N331, te verdraaien zodat er betere geluidsluwe buitenruimtes ontstaan. Ook kan er op kleine schaal een geluidsscherm/kokoswal geplaatst worden om bij enkele woningen het geluidsniveau te verkleinen.

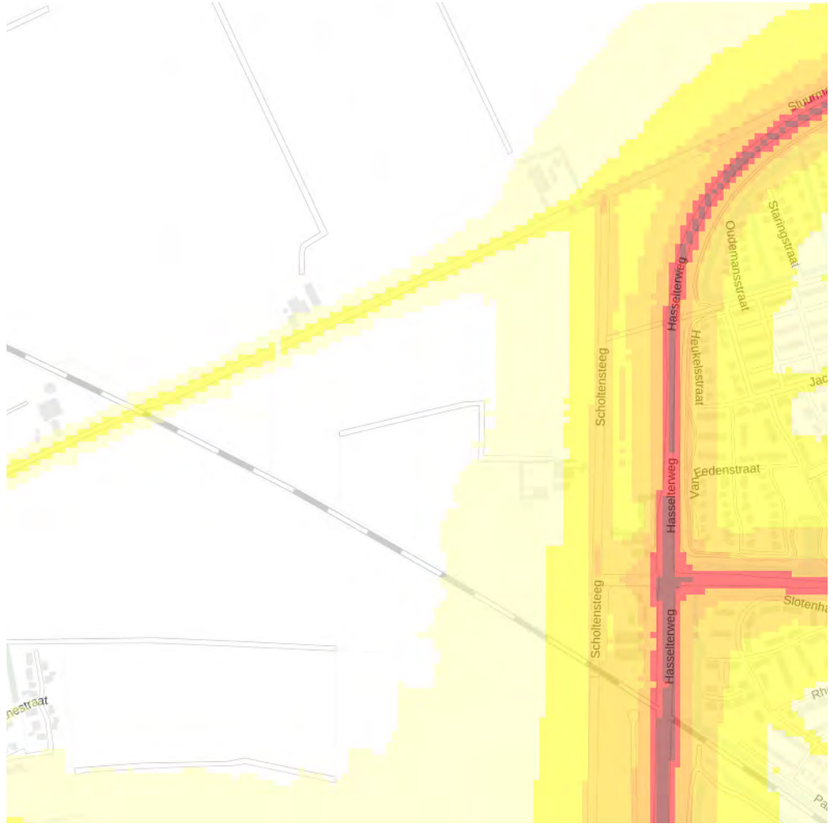
Voor binnen de woningen zijn er mogelijkheden om het geluidsniveau beperkt te houden door toepassing van triple glas en WTW met bodemwarmte (waardoor er minder gevelopeningen en dus minder geluidslekken aanwezig zijn). Meer dan 85% van de woningen zullen met voorgaande toepassingen worden uitgevoerd. Bij de andere 15% wordt gekeken welke maatregelen noodzakelijk blijken te zijn, afhankelijk van het bouwsysteem.

Verdergaand kan er ook geluidswerend glas toegepast worden, indien noodzakelijk. Dat laatste wordt niet nodig geacht, gezien de resultaten van de geluidsberekeningen.

In het plangebied blijven daarmee de geluidsniveaus binnen de wettelijke grenzen.

geluid wegverkeer

- ≤ 45 dB
- 46 - 50 dB
- 51 - 55 dB
- 56 - 60 dB
- 61 - 65 dB
- 66 - 70 dB
- ≥ 71 dB



geluid spoor

- 55 - 59
- 60 - 64
- 65 - 69
- 70 - 74
- ≥ 75





Binnen 30 meter vanaf het hart van het spoor komen geen woningen

6.3 Geur

Er zijn twee veehouderijen aanwezig die met hun contouren het gebied van Breecamp-West raken. Op basis van de gebiedsanalyse (en de beoordeling van de gemeente Zwolle) blijkt dat niet wordt voldoen aan de vaste afstand van 100 meter vanuit de veehouderijen in het plangebied, zie hiervoor onderstaande afbeelding.

In de huidige onbebouwde situatie bedraagt de te hanteren vaste afstand tot de omliggende (nieuwe) woningen 50 meter, dit omdat het gebied bestempeld wordt als 'buiten de bebouwde kom'. Wanneer Breecamp-West gerealiseerd is wordt het als woonwijk beschouwd, dus aangemerkt als 'binnen de bebouwde kom'. De te hanteren vaste afstand tot het plangebied bedraagt daardoor 100 meter. Daarmee ligt er potentieel een belemmering op een deel van het te ontwikkelen gebied Breecamp-West. Bij verdere uitwerking van het ROP wordt verkend of deze grens bijgesteld kan worden naar een richtafstand van 50 meter, mits dat voldoende onderbouwd kan worden en goed is afgestemd met omliggende veehouderijen.

De Omgevingswet biedt echter concrete handvatten en instrumenten om binnen zekere grenzen gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarom kan in een op te stellen geurgebiedsvisie worden gemotiveerd dat het acceptabel is om in een geurverordening voor het plangebied Breecamp-West de te hanteren vaste afstand tot het plangebied terug te brengen naar 50 meter, hetgeen inhoudt dat de volledige ongeveer 650 woningen een plek kunnen krijgen in het gebied. Vast staat dat dergelijke melkvee-veehouderijen met een richtafstand van 50 meter niet worden belemmerd. Wanneer er minimaal een afstand van 50 meter wordt aangehouden mag er in beginsel vanuit worden gegaan dat in zoverre ter plaatse van de in het plangebied voorziene geurgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.





Hierbij een luchtfoto van beide bedrijven. Daarbij wordt opgemerkt dat het bedrijf ten noordwesten van Breecamp-West kleinschalig is, en niet fors actief meer. Het noordoostelijke bedrijf daarentegen is wel actiever (grazende koeien en melkstal).
Doormiddel van het onderbouwen, bijvoorbeeld met een geurgebiedsvisie, kan onderbouwd worden dat de afstand teruggebracht kan worden naar 50 m waarbij de agrarische bedrijven niet belemmerd worden in hun activiteiten en er in Breecamp-West sprak is van een fijn woonklimaat.

6.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL met de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook komen te vervallen.

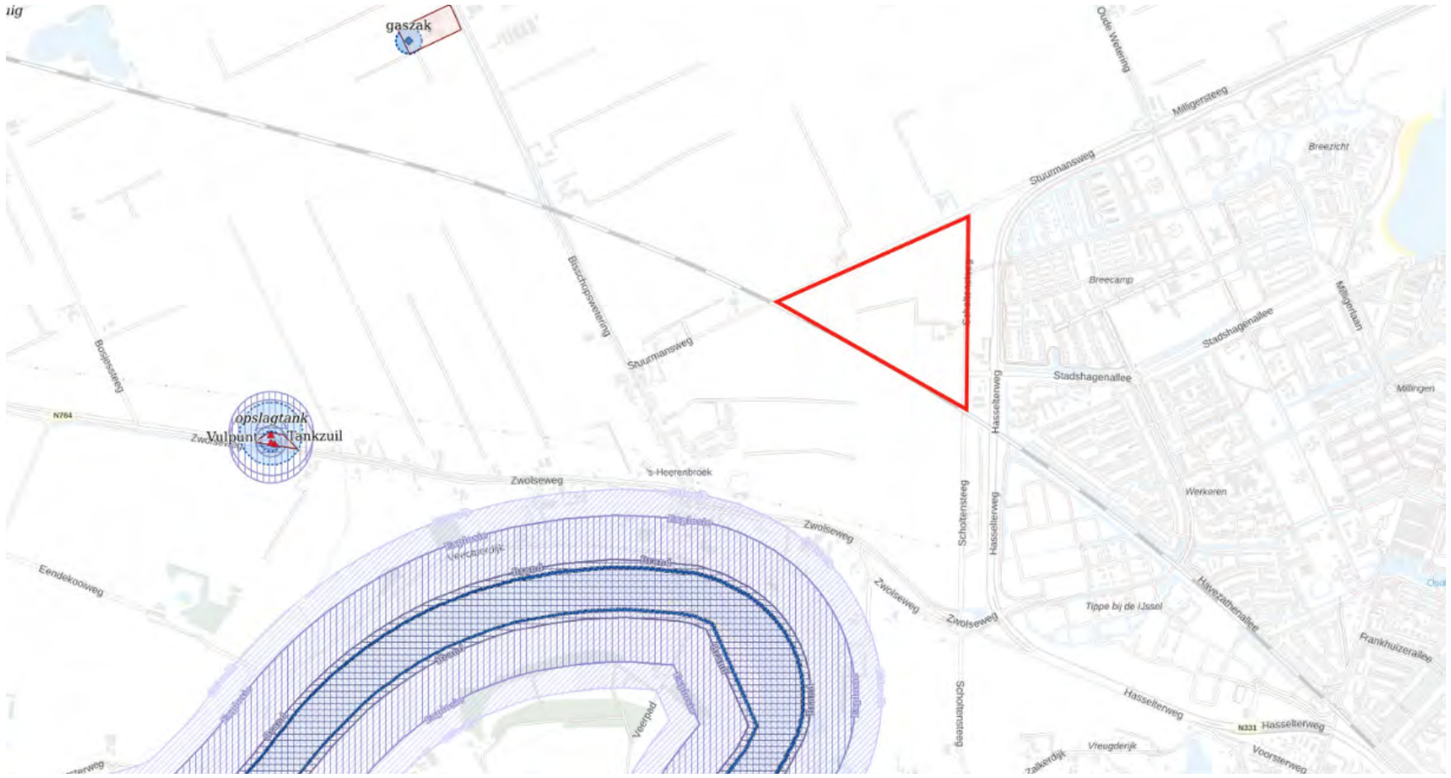
De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

Situatie projectgebied

Gelet op de aard en de omvang van het project, in verhouding tot de standaardgevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl) wordt verwacht dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Ten tijde van de wijziging omgevingsplan zal een kwalitatieve berekening middels NIBM-tool worden gemaakt. Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er naar verwachting sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



6.5 Externe Veiligheid

Het aspect externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico´s die ontstaan als gevolg van het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of over het water en door buisleidingen. Voorbeelden zijn LPG, chloor en giftige gassen. Externe veiligheid kent twee grootheden die van belang zijn en waaraan plannen getoetst dienen te worden. Het gaat om het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico wordt weergeven als een contour rondom een risicovolle activiteit en wordt uitgedrukt in de kans dat een persoon overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Een kans van 10-6/jaar vormt de grenswaarde. Het groepsrisico geeft de kans aan dat een groep mensen van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen in een inrichting of op een vervoersas. De norm is de oriënterende waarde die verschilt per groepsgrootte. In de nabije omgeving en in het plangebied zijn geen risicovolle activiteiten of inrichtingen aanwezig die er toe bijdragen dat het plaatsgebonden risico de 10-6 /jaar overschrijdt. Ook het groepsrisico blijft ver onder de oriënterende waarde.

6.6 Bodem

Elke plek in Nederland kent een voorgeschiedenis. Ook Breecamp-West. Het is van belang om te onderzoeken welke gevolgen voorgaand gebruik heeft gehad op de ondergrond van deze locatie. De bodemkwaliteit dient te voldoen aan de toepassingseis wonen. Er is een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd volgens NEN-5725 en NEN-5740. Het voorgaande gebruik van Breecamp-West is agrarisch. Er zijn geen activiteiten uit het verleden bekend die grote milieu-impact zouden kunnen hebben. Wel zijn er enkele aandachtspunten behorende bij een boerenerf. Ook is in het verleden een sloot gedempt waar een kleine verontreiniging met PAK's is aangetroffen. Deze locatie wordt gesaneerd.

De boerderij kent schuren met asbestdaken. Deze platen worden verwijderd tijdens de sloop. Op een plek is een onverharde druppellocatie onder asbesthoudende daken aangetroffen, waarbij de verontreiniging met asbest boven het criterium voor nader onderzoek uitkomt. Dit onderzoek zal in de vervolgfase worden uitgevoerd, inclusief een noodzakelijke sanering.

In het onderzoek zijn direct naast het projectgebied een tweetal dammen over sloten onderzocht in eigendom van overheden. Daar is een verhoogd gehalte PAK's en PCB's aangetroffen. Met aanvullend onderzoek wordt in kaart gebracht hoe groot de verontreiniging is en of deze ook in het projectgebied zelf aanwezig is. Als uit het nader onderzoek blijkt dat de verontreiniging in het projectgebied is gekomen, zal deze worden gesaneerd. Voor wat betreft het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen die leiden tot nader onderzoek.

Nader onderzoek is vereist naar:
- Aanwezigheid van asbest op het erf;
- Als het erf of het pad asfalt verharding heeft, dit asfalt testen op de aanwezigheid van teer/PAK;
- Er heeft een bovengrondse dieselolietank gestaan op het erf, hier dient onderzocht worden of hier sprake is van een verontreiniging.

In zijn algemeenheid is voor het gehele gebied van bijna 26 ha relatief weinig verontreiniging aangetroffen. Met het uitvoeren van enkele saneringsmaatregelen wordt het gebied geschikt gemaakt voor woningbouw.

6.7 Stikstof

Initiatiefnemers hebben een rapportage laten opstellen (door BJZ.nu) met de uitgangspunten voor de nieuwe situatie inclusief de realisatiefase. Uit de resultaten blijkt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Tot aan vandaag de dag is het gebruik van Breecamp-West agrarisch. Dit geeft mogelijkheden voor intern salderen. Wanneer de emissie uit de referentiesituatie met intern salderen wordt ingezet, blijkt dat geen sprake meer is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Ondanks dat er op geringe afstand (ca. 1 km) van Rijntakken wordt ontwikkeld, kunnen hiermee significante negatieve effecten door stikstof op Natura 2000- gebieden worden uitgesloten. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

6.8 Ontplofbare Oorlogsresten

Initiatiefnemers hebben een rapportage laten opstellen (door Bombs Away) waaruit blijkt dat de locatie niet verdacht is voor het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten.

6.9 Archeologie

Op basis van archeologische en historische bronnen wordt voor alle perioden in de geschiedenis een lage archeologische verwachting aangehouden. Het plangebied is onbebouwd gebleven tot 1980. De lage verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum - Vroeg-Neolithicum moet mogelijk worden bijgesteld, indien blijkt dat door het plangebied een fossiele waterloop aanwezig is.

Voor het Omgevingsplan wordt een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd door op één locatie een aantal boringen uit te voeren om te bezien of die fossiele waterloop aanwezig is. Mochten tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.

6.10 Natuurwaarden

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling naar woningbouw zijn er ecologische onderzoeken uitgevoerd. Uit dit Natuurwaardenonderzoek is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden er mogelijk schadelijke handelingen flora & fauna activiteit (soorten) Omgevingswet plaatsvinden. Dit zijn de conclusies uit het rapport:

- Er wordt geen verstoring verwacht van Natura 2000-gebieden;
- Beschermde of behoudenswaardige plantensoorten of houtopstanden zijn niet aangetroffen;
- Binnen de grenzen van het plangebied en omgeving zijn mogelijk beschermde vogels aanwezig, zoals de kerk- en/of steenuil, boerenzwaluw en huismus. Voor deze soorten dient nader onderzoek gedaan te worden. Mogelijk dienen maatregelen genomen te worden ter bescherming van deze soorten. Het is van belang dat de uitvoering van de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvindt, gezien de aanwezigheid van meerdere kwetsbare soorten;
- De te kappen bomen zijn vrij van beschermde nesten;
- Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de bestaande woning toegankelijk is voor vleermuizen. Het is mogelijk dat bij de sloopwerkzaamheden verblijfplaatsen verloren gaan of aanwezige soorten verstoord of gedood worden. Nader onderzoek vleermuizen wordt noodzakelijk geacht;
- Gezien het feit dat de groene kikker is gesignaleerd in het gebied is nader onderzoek naar de poelkikker noodzakelijk;
- Voor zoogdieren en overige soorten dan hier genoemd, worden geen schadelijke handelingen verwacht bij de ontwikkeling van het gebied.

Bovenstaande conclusies en aanbevelingen worden meegenomen in de verdere uitvoering en ontwikkeling van het plangebied.

6.11 Trillingshinder

Breecamp-West ligt aan het spoor Zwolle-Kampen, wat trillinghinder kan veroorzaken. Een quickscan trillinghinder, gebaseerd op een ‘worst-case’ benadering, heeft de volgende conclusies en vervolgacties opgeleverd:

Tot 30 meter van het spoor:
Trillingshinder is mogelijk. Aanvullend onderzoek is nodig om aan te tonen dat aan de SBR B-richtlijn kan worden voldaan. Daarom worden woningen op minimaal 30 meter afstand van het spoor geplaatst, vergelijkbaar met de afstand in het bestaande deel van Stadshagen.

30 tot 60 meter van het spoor:
In deze zone is nader onderzoek noodzakelijk. Mogelijk zijn er aanvullende maatregelen op woningniveau nodig om aan de richtlijnen te voldoen. Het nader onderzoek vindt plaats op basis van het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan als onderdeel van het omgevingsplan.

Vanaf 60 meter van het spoor:
Woningen voldoen in principe aan de streefwaarden van de SBR B-richtlijn, mits gebouwd met betonnen vloeren en constructies met een betonnen of kalkzandsteen skelet. Voor deze zone is geen aanvullend onderzoek nodig.

Lichte bouwconstructies:
Voor woningen met een lichte bouwconstructie is er tot circa 100 meter van het spoor een overschrijding van de streefwaarden te verwachten. Deze zone wordt meegenomen in het naderonderzoek als onderdeel van het omgevingsplan.

Civiele Techniek

7.1 Bouwrijp maken, grondwerkzaamheden, hoogteplan

Breecamp-West hoeft niet integraal opgehoogd te worden. Er wordt gekozen voor een gedeeltelijke ophoging, voor een deel van het terrein. Dit wordt vaker toegepast bij bouwontwikkelingen in gebieden met slappe bodem, vaak ook in combinatie met een slimme waterhuishouding en duurzame inrichting van het openbaar gebied (klimaatbestendige openbare ruimte met wadi's). De voordelen van gedeeltelijke ophoging zijn:

1. **Kostenbesparing** – Minder ophoogmateriaal betekent lagere kosten voor grondverzet en transport.
2. **Behoud van natuurlijke waterhuishouding en landschappelijke kwaliteit** – Door delen van het gebied laag te houden, kunnen bestaande sloten of infiltratiezones blijven bestaan, wat gunstig is voor waterbeheer. Eventueel aanwezige beplanting (bomen) kan makkelijker behouden blijven.
3. **Minder bodemdaling** – In gebieden met slappe bodem (zoals veen of klei) kan volledige ophoging leiden tot extra zetting. Gedeeltelijke ophoging vermindert deze risico's.
4. **Kwaliteit in ruimtelijke inrichting** – Hooggelegen delen kunnen gebruikt worden voor bebouwing, terwijl lagere delen bijvoorbeeld groene zones of waterpartijen kunnen blijven. Door hoogteverschillen te creëren, kan het gebied een gevarieerder en aantrekkelijker karakter krijgen.

In het conceptkaartje is globaal aangegeven welke delen van het gebied opgehoogd worden. In een latere fase zal dit nader bepaald en geëngineerd worden.



7.2 Fasering bouwrijpmaken

Voor het bouwrijp maken wordt naast getoonde fasering voorgesteld. Hierbij zijn twee aspecten van belang. Ten eerste wordt in de eerste fasen het bouwverkeer en het woonverkeer (bewonersverkeer) gescheiden. Het scheiden van deze verkeersstromen is van belang om overlast te beperken en een goede verkeersveiligheid te waarborgen.

Ten tweede zal met het bouwverkeer (nagenoeg) geen gebruik worden gemaakt van de Stuurmansweg en de Scholtensteeg. Met uitzondering van de toegang vanaf de Stadshagenallee wordt in principe al het bouwverkeer binnen het plangebied opgelost. Hierdoor wordt de bestaande wegenstructuur zo veel mogelijk ontlast en wordt de veiligheid op deze wegen voor omwonenden gegarandeerd.

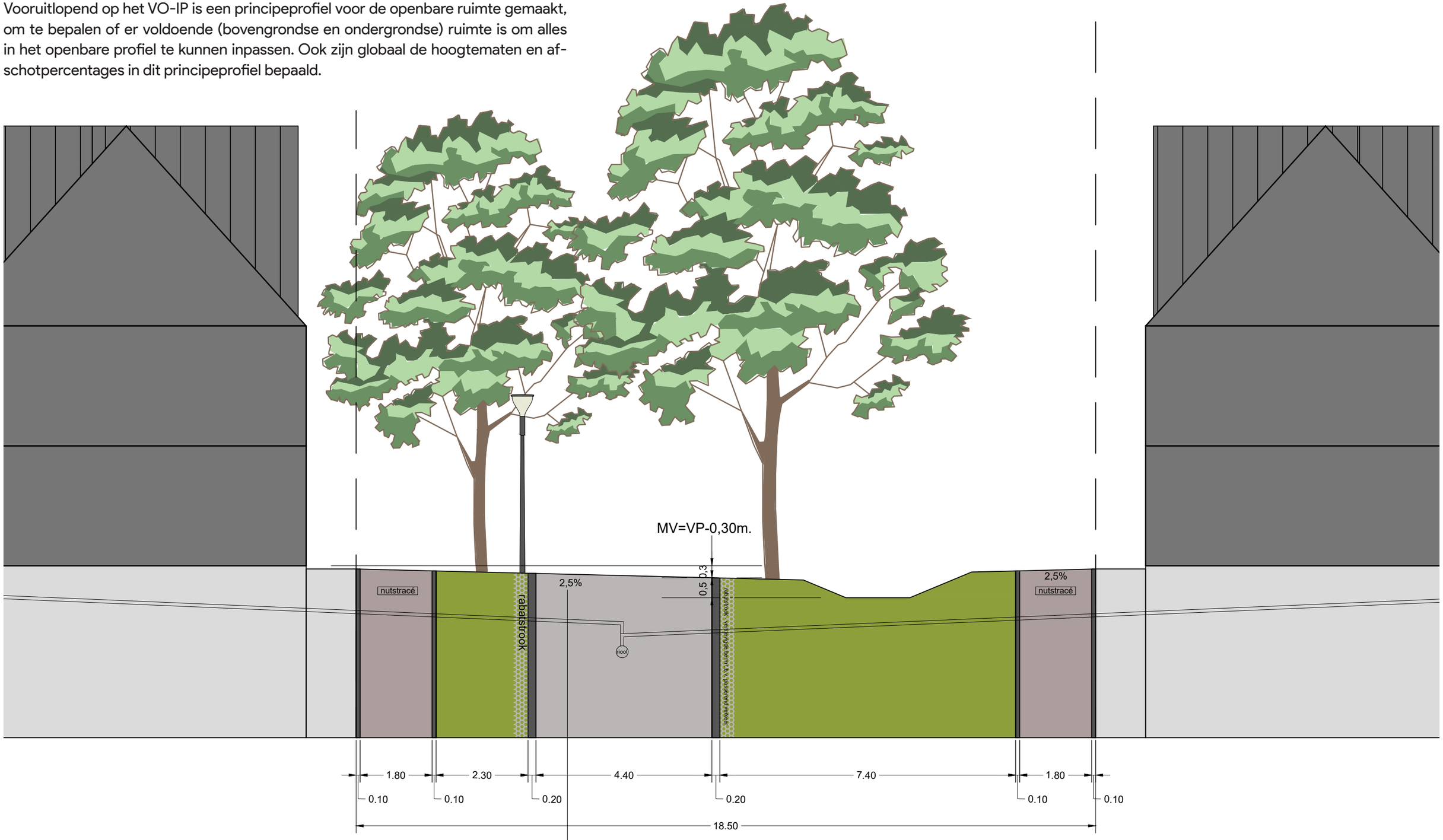
Voor een goed functionerend watersysteem in de (tussentijdse) situatie zullen één of enkele tijdelijke eenvoudige duikers worden gerealiseerd ter plaatse van de bouwwegen.

Bouwrijpmaken staat gepland staat de periode tweede helft 2026 – 2030.



7.3 Woonrijp maken

Na vaststelling van dit Ruimtelijk Ontwikkelplan zal o.a. gestart worden met het opstellen van een voorlopig ontwerp inrichtingsplan voor de openbare ruimte (VO-IP), welke uitgewerkt wordt naar een definitief ontwerp (DO-IP) en een 'bestek woonrijpmaken'. Vooruitlopend op het VO-IP is een principeprofiel voor de openbare ruimte gemaakt, om te bepalen of er voldoende (bovengrondse en ondergrondse) ruimte is om alles in het openbare profiel te kunnen inpassen. Ook zijn globaal de hoogtematen en afschotpercentages in dit principeprofiel bepaald.



principeprofiel aanleg openbare ruimte, incl. hoogtematen en afschotpercentages

Het ideale afschot voor een weg om een goede afwatering te waarborgen ligt meestal tussen de 2% en 3%.

7.4 Beheer openbare ruimte

Het toekomstig beheer van Breecamp-West valt uiteen in drie delen. De percelen (kavels) van de woningen en voorzieningen vallen onder particulier beheer. De hoofdwatergangen inclusief oevers worden beheerd door gemeente Zwolle of door Waterschap Drents Overijsselse Delta. De openbare ruimte (het resterend deel van Breecamp-West) wordt beheerd door de gemeente Zwolle.

Voor eisen aan de inrichting van de hoofdwatergangen zullen in een later stadium nadere afspraken gemaakt worden met Waterschap Drents Overijsselse Delta. Daar waar tuinen direct aan een hoofdwatergang grenzen, geldt een instandhoudingsplicht. Ook hierover zullen nadere inrichtingseisen bepaald worden en afspraken gemaakt worden.

Ten aanzien van de openbare ruimte, streeft de gemeente Zwolle naar een openbare ruimte die schoon, heel en veilig is, en die bijdraagt aan een prettige leefomgeving voor haar inwoners. Het beheer van de openbare ruimte richt zich op het in stand houden van infrastructuur, groenvoorzieningen, waterwegen en openbare voorzieningen.

Belangrijke pijlers van het beleid zijn:

- Duurzaamheid: De gemeente streeft naar milieuvriendelijk beheer door bijvoorbeeld het bevorderen van biodiversiteit in groenvoorzieningen en het gebruik van duurzame materialen bij onderhoudswerkzaamheden.
- Participatie: Zwolle hecht waarde aan de betrokkenheid van inwoners bij het beheer van hun omgeving. Bewoners worden aangemoedigd om mee te denken en initiatieven te nemen, bijvoorbeeld via buurtprojecten of meldingen van onderhoudsbehoeften.
- Efficiëntie en effectiviteit: Door middel van slimme planning en inzet van middelen zorgt de gemeente voor doelmatig onderhoud, waarbij prioriteit wordt gegeven aan gebieden met de grootste urgentie of impact op de leefbaarheid.

Bij de aanleg en inrichting van nieuwe wijken streeft Zwolle naar een openbare ruimte die bereikbaar, bruikbaar en begrijpelijk is voor iedereen. Dit betekent dat trottoirs, fietspaden, pleinen en parken zo worden ontworpen dat ze toegankelijk zijn voor alle gebruikers. Daarnaast wordt ingezet op klimaatbestendig en duurzaam beheer, bijvoorbeeld door het toepassen van waterdoorlatende bestrating en energiezuinige verlichting. De beheerkwaliteit van Breecamp-West wordt beheerkwaliteit B.

In de later op te stellen inrichtingsplannen voor de openbare ruimte (VO-IP, DO-IP, bestek woonrijpmaken) zal ook nader ingegaan worden op het beheer van de openbare ruimte in Breecamp-West.



openbaar gebied,
in beheer bij gemeente Zwolle

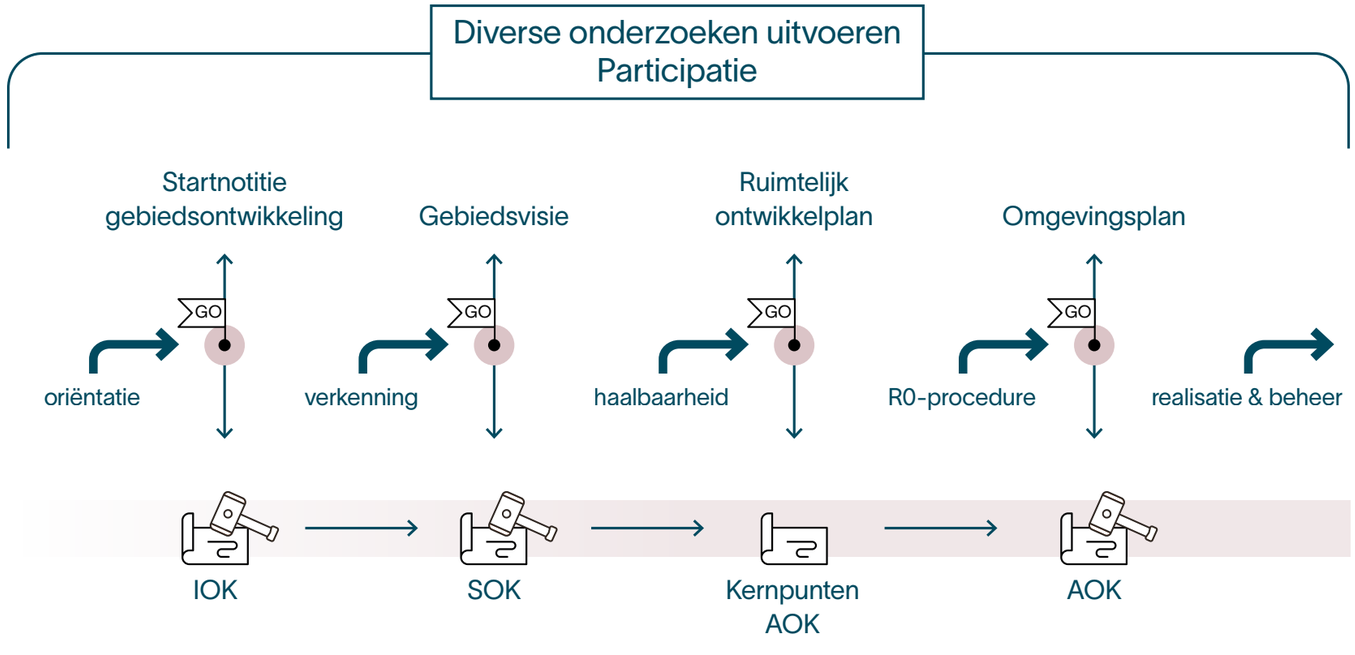
hoofdwatergangen,
in beheer bij gemeente Zwolle of bij Waterschap Drents Overijsselse Delta

8 Proces & Planning

8.1 Ontwikkelstrategie

Dit ruimtelijk ontwikkelplan is de onderlegger voor een haalbare integrale gebiedsontwikkeling voor Breecamp-West, het sluitstuk van een nieuw stadsdeel van Zwolle: Stadshagen. In het ruimtelijk ontwikkelplan zijn alle uitgangspunten vastgelegd, die uiteindelijk worden opgenomen in de anterieure overeenkomst (AOK). Na vaststelling van het ROP is de volgende stap het afsluiten van een Kernpunten AOK om vervolgens voor het gebied het Omgevingsplan te wijzigen en de anterieure overeenkomst te sluiten.

Breecamp-West kent, zoals eerder vermeld, meerdere gebieden en beeldkwaliteiten. De aanpassing van het Omgevingsplan wordt in één planproces doorgevoerd. Door deze stap van het proces planbreed te benaderen, trachten we de vaart erin te houden en snel te kunnen starten met de engineering van de gebieden en woningen. Dat betekent echter wel dat het Omgevingsplan op het gebied van o.a. bouwvlakken flexibel vormgegeven dient te worden, waardoor we in de toekomst, zonder af te wijken van de gemaakte afspraken, binnen de categorieën marktconform kunnen ontwikkelen. En dit zonder hiervoor een separate BOPA te hoeven doorlopen. Vervolgens kunnen we de omgevingsvergunningsprocedures starten om in iedere fase de woningen te kunnen bouwen.



8.2 Gronduitgifte en uitgiftestrategie

De gehele ontwikkellocatie is in eigendom van de initiatiefnemers. De ontwikkelaars zijn verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de gehele ontwikkellocatie. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over het leveren van de grond t.b.v. de openbare ruimte (groen, water, straten, parkeren, spelen etc.) aan de gemeente. In de vervolgfase werken de ontwikkelaars, de gemeente en het waterschap de plannen in overleg verder uit, zodat de openbare ruimte, wandel- en fietsstructuren, watergangen naadloos op elkaar aansluiten. Mede om te borgen dat het openbaar gebied, dat nu nog eigendom is van de ontwikkelaar, past binnen de beheer-eisen van de gemeente en waterschap.

Beheer

Uitgangspunt voor het beheer is het volgende:

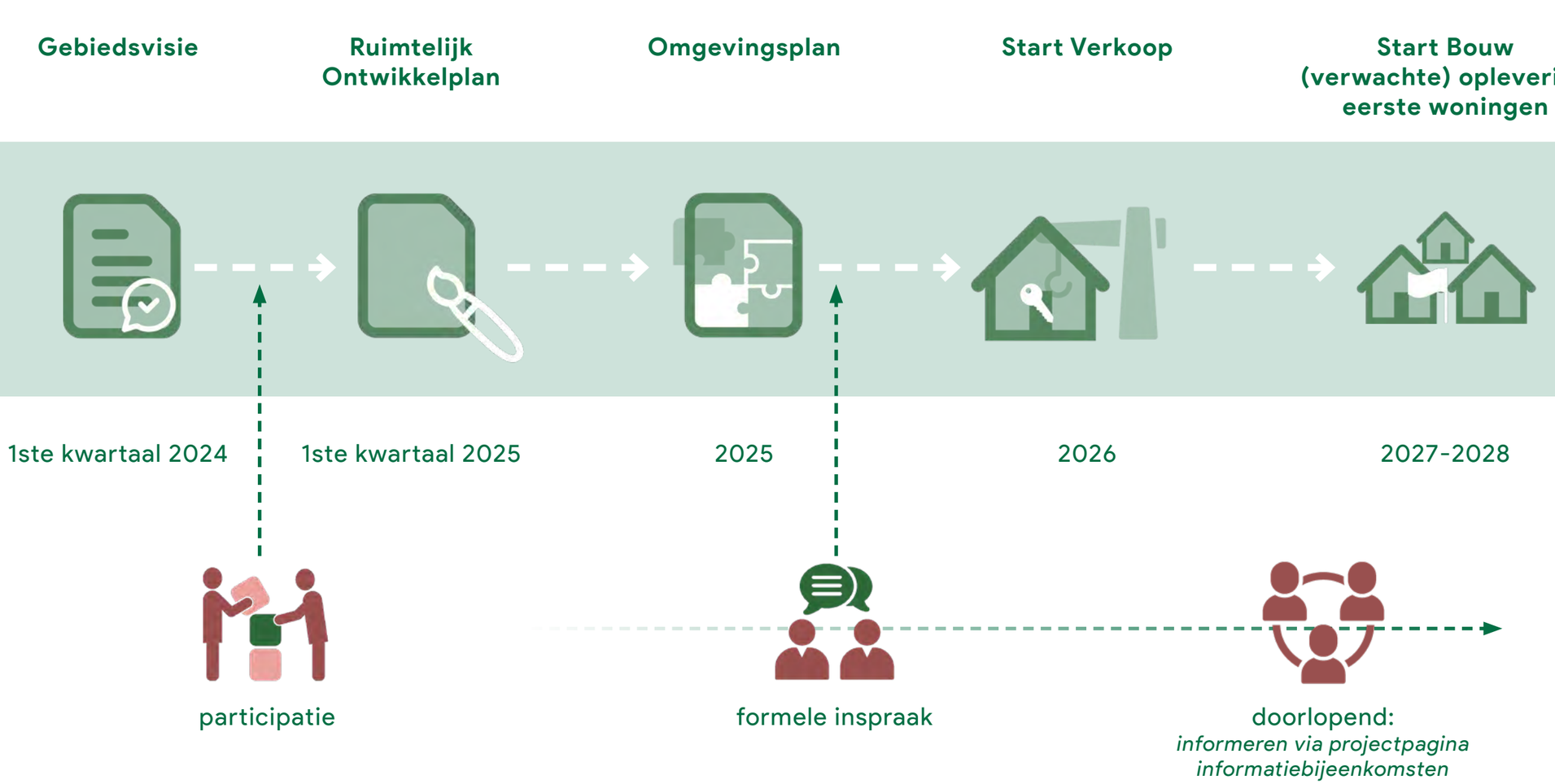
- Het toekomstige openbaar gebied op de ontwikkellocatie wordt geleverd aan de gemeente. Hierover worden in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt.
- Vanaf de rooilijnen, inclusief eventuele voortuinen, zijn de gronden in eigendom van de eigenaren van de woningen inclusief eventuele achterpaden. Dit kunnen particuliere bewoners zijn, maar ook de corporatie of de belegger.
- De parkeervoorzieningen die op de kavels zijn gesitueerd behoren tot eigendom van de toekomstige eigenaren van de woningen (deze situatie komt veelal bij twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen voor). Voor de overige parkeervoorzieningen t.b.v. de rijenwoningen en de eventuele appartementen geldt dat deze in het openbaar gebied zijn gesitueerd en daarom worden geleverd aan de gemeente. Hierover worden in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt.

De prognoseplanning van de ontwikkeling ziet er als volgt uit:

1.	Opstellen en vaststellen omgevingsplan	Q2 –Q4 2025
2.	Sluiten anterieure overeenkomst	Q4 - 2025
3.	Omgevingsvergunningsprocedure fase 1	Q3-2026 – Q1-2027
4.	Start Bouwrijpmaken	Q1-Q2 2026
5.	Start bouw fase 1	Q2 2027
6.	Oplevering fase 4	Q3 2032
7.	Woonrijpmaken fase 4/afronding project	2032

Qua uitgifte van de gronden is er globaal een opdeling te maken in 3 verschillende type kavels:

- **de projectmatige kavels**: kavels voor rijen/ tweekappers/ vrijstaand/ beneden-bovenwoningen/ appartementen die door BPD/Roosdom Tijhuis worden ontwikkeld en door Roosdom Tijhuis gebouwd;
- **kavels in de proeftuin** (middendeel van de tuinen): in dit gebied kunnen verschillende (prefab) bouwers woningen realiseren op basis van een op dat moment actueel thema waarvoor een pilot interessant kan zijn;
- **De PO (particulier opdrachtgeverschap) -bouwkavels** (met name in 'het Bosplantsoen'): deze kavels worden of rechtstreeks verkocht aan particulieren die daarop met een zelfgekozen architect en aannemer een woning realiseren of (deels) projectmatig door BPD/Roosdom Tijhuis worden ontwikkeld en door Roosdom Tijhuis worden gebouwd.


Gebiedsvisie
Ruimtelijk Ontwikkelplan
Omgevingsplan
Start Verkoop
Start Bouw (verwachte) oplevering eerste woningen
1ste kwartaal 2024
1ste kwartaal 2025
2025
2026
2027-2028
participatie
formele inspraak
doorlopend:
informeren via projectpagina
informatiebijeenkomsten

8.3 Fasering bouw

In bijgaande afbeelding staat de beoogde fasering van de woningbouw.

De globale planning van de realisatie van de woningen is als volgt:
De start van de bouw van woningen van de eerste fase zal in 2027 zijn. Alle woningen in Breecamp-West zullen gereed zijn in 2032. Er worden gemiddeld zo'n 110 woningen per jaar gebouwd, in totaal ongeveer 650 woningen.

In de zuidoosthoek van het plan wordt de ontsluiting van het gebied gerealiseerd. Gepoogd is om bij de fasering zo ver mogelijk vanaf deze ontsluiting te beginnen met de uitvoering, waarbij na oplevering van de eerste deelfasen deze gebieden niet meer gebruikt hoeven worden door bouwverkeer. In de vervolgstadia van het project wordt de exacte (deel)fasering uitgewerkt, als ook de verdeling van bouw- en bewonersverkeer door het gebied.



8.4 Uitvoerbaarheid en haalbaarheid

Het ROP is mede gebaseerd op de beschreven uitwerking van de diverse ambities en de onderliggende onderzoeken. Daarnaast is een belangrijk deel van de financiële parameters bekend en is een inschatting gemaakt van de verschillende nog overeen te komen kosten in de anterieure overeenkomst, waaronder plankosten en planbijdragen. Eén van de ambities binnen het plan is de realisatie van een extra fiets-voetgangerstunnel onder de Hasselterweg/N331 door. Dit zou een derde fietsverbinding naar Stadshagen betekenen. De initiatiefnemers zijn uitgegaan van een maximale bijdrage voor de tunnel. Om deze ambitie ook daadwerkelijk te realiseren, moeten er bijdragen van overheden worden gedaan. Initiatiefnemers willen samen met gemeente trachten bij andere overheden bijdragen voor deze tunnel te verkrijgen. Marktpartijen hebben voldoende vertrouwen in de haalbaarheid van het plan om op deze locatie circa 650 woningen te realiseren en daarmee een bijdrage te leveren aan het verkleinen van het woningtekort in Zwolle.

Bijlagen

Bijlage I Basisprofielen



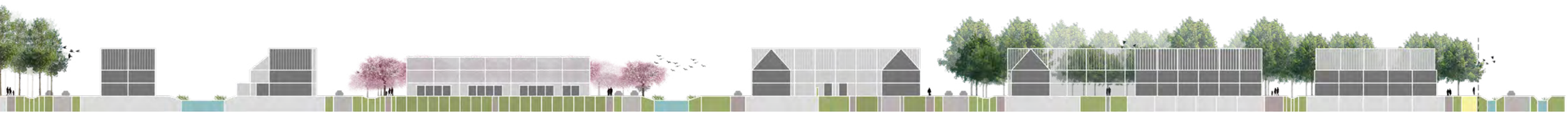
Principeprofiel over het hele gebied

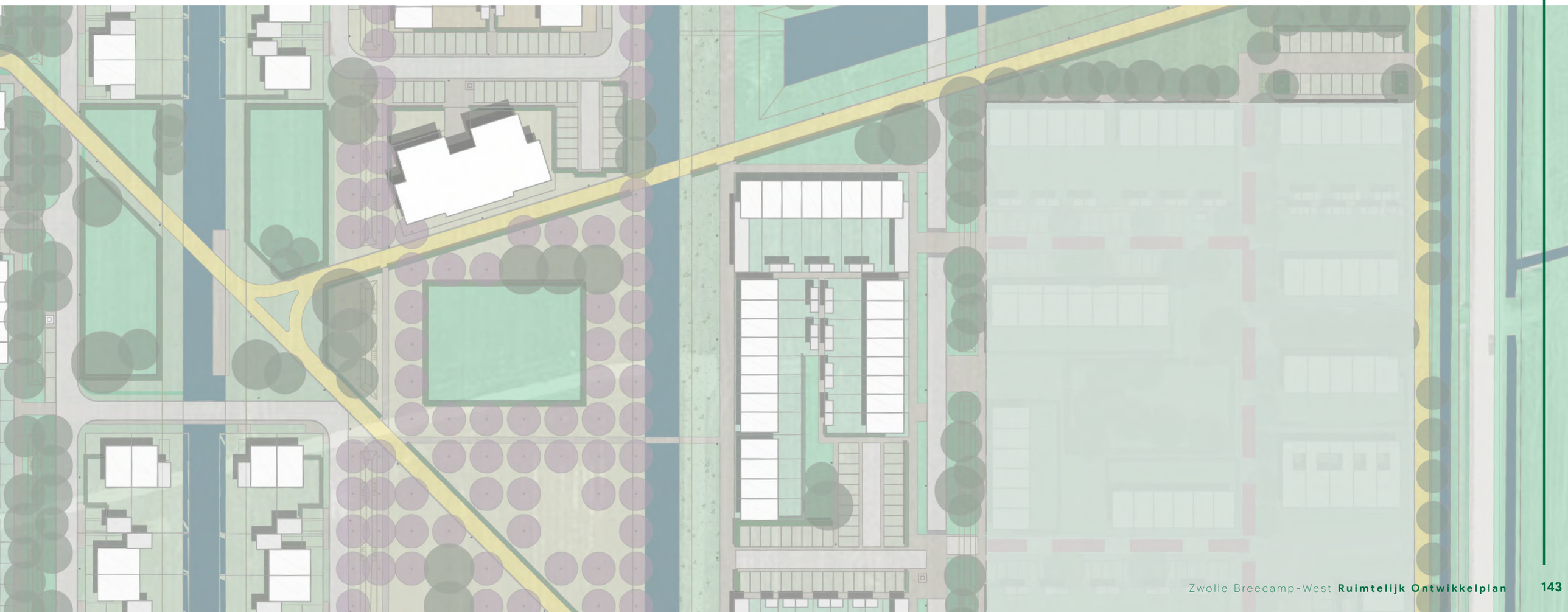
de singel

de boomgaard

het arboretum

de tuinen

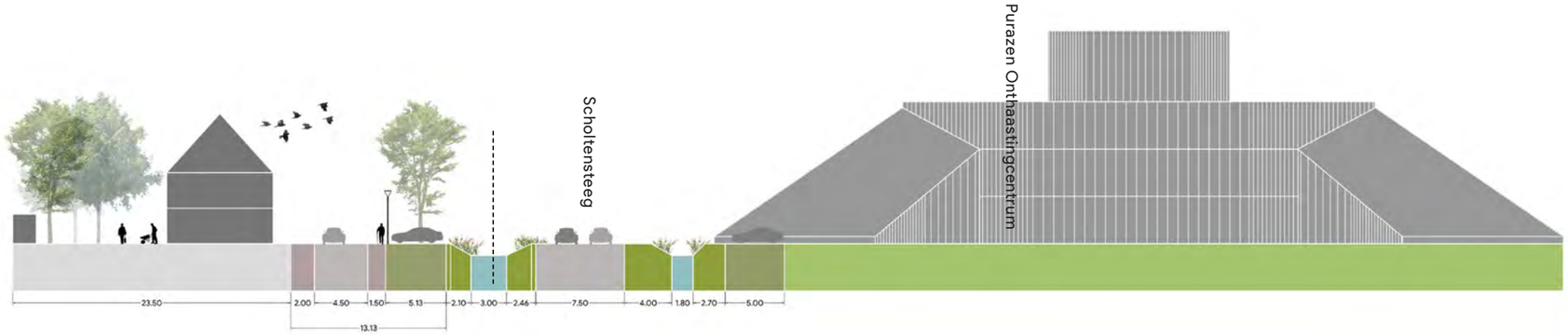




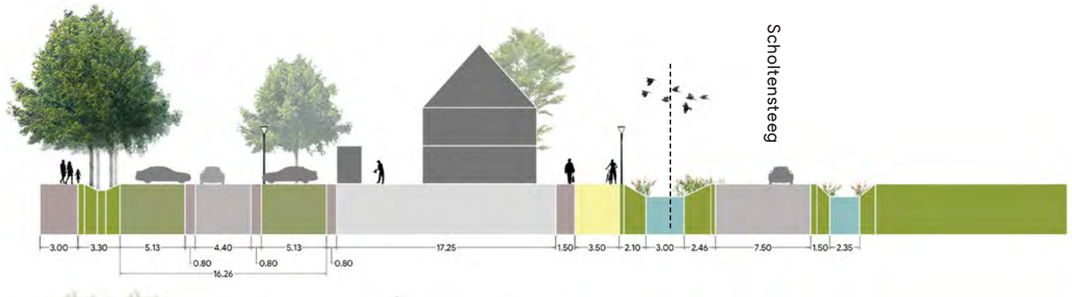
Bijlage I Basisprofielen



Profiel A



Profiel B



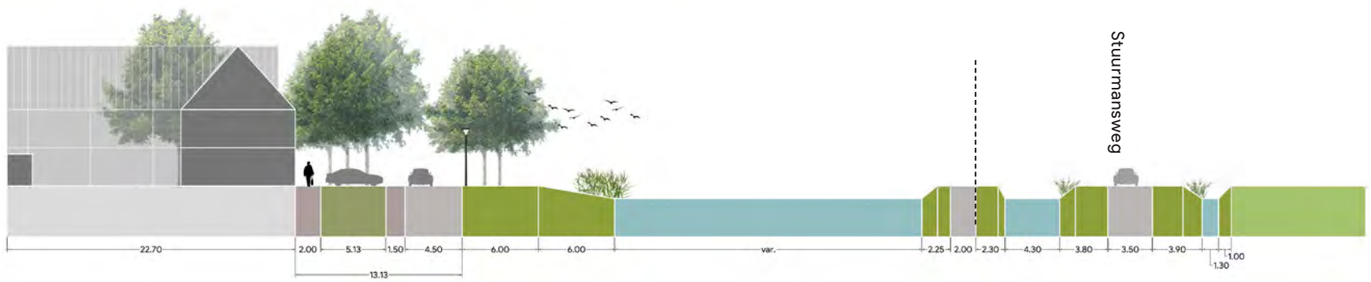
Profiel C



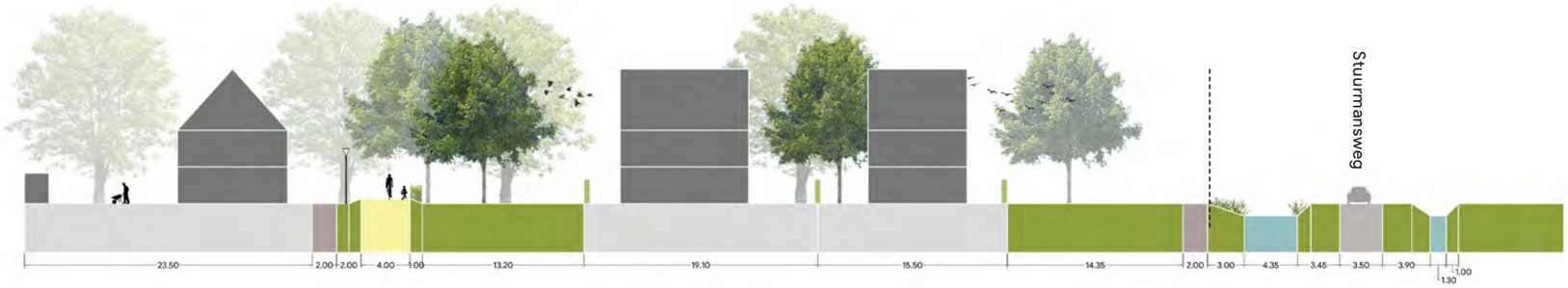
Profiel D



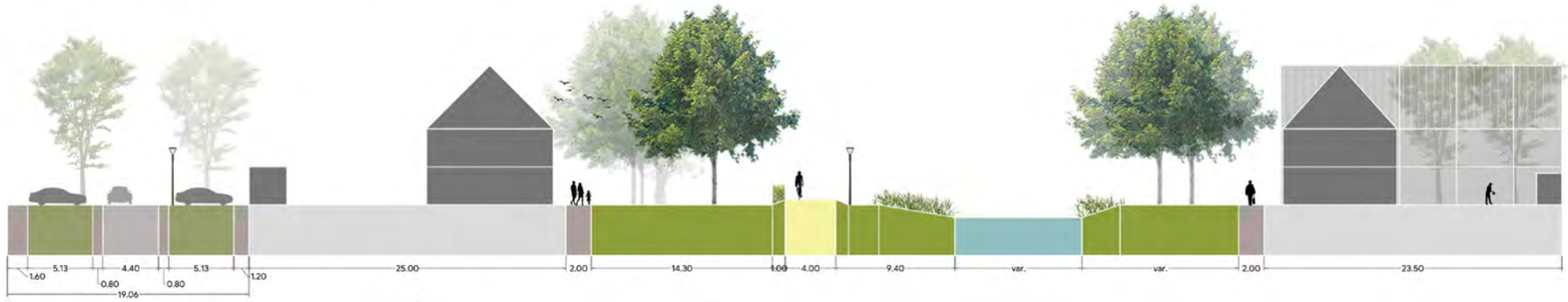
Profiel E



Profiel F



Profiel G



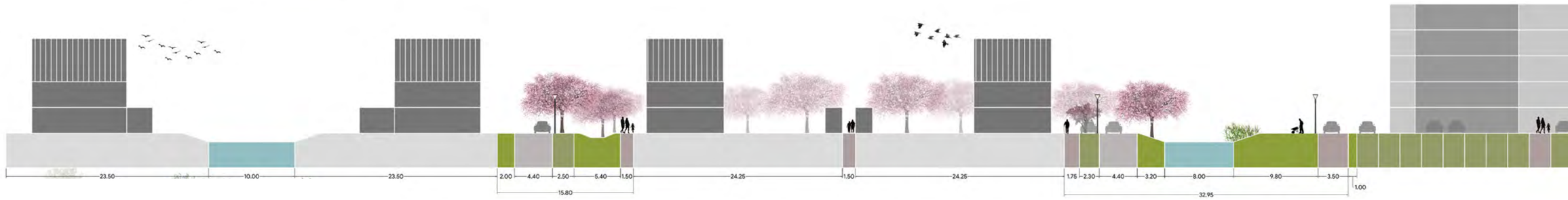
Profiel H



Profiel I



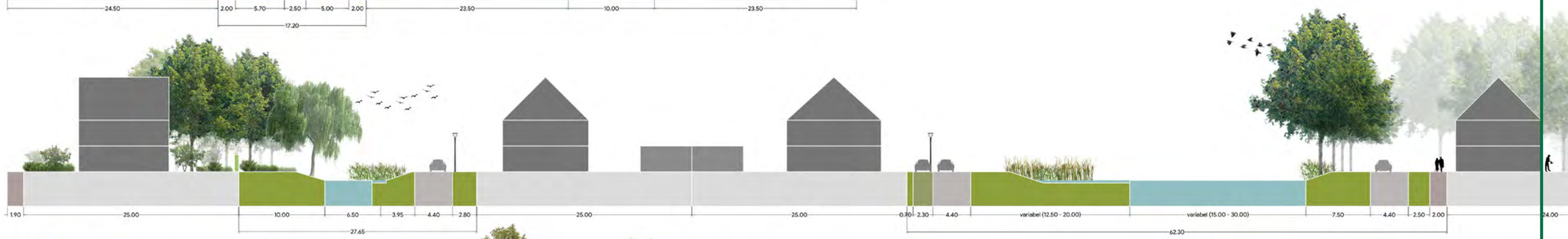
Profiel J



Profiel K



Profiel L



Profiel M







Verslag Participatie-bijeenkomst Breecamp-West, Zwolle

21 oktober 2024

Samenvatting

Breecamp-West wordt de komende jaren ontwikkeld tot nieuwe woonwijk van Zwolle. Op 21 oktober 2024 organiseerden de ontwikkelende partijen BPD en Roosdom Tijhuis een informatiebijeenkomst om het concept Ruimtelijk Ontwikkelplan te presenteren en reacties uit de omgeving op te halen. Dit was een vervolg op de eerdere bijeenkomsten in 2022 en 2023.

Bezoekers en programma

De avond vond plaats in buurthuis Het Anker in Zwolle. Er waren 28 belangstellende aanwezig; uit Stadshagen, ‘s Heerenbroek, Mastenbroek, direct omwonenden en ondernemers uit de omgeving. Ook waren er enkele geïnteresseerden aanwezig die in de toekomst wellicht een huis zouden willen kopen.

Eerst werd er tijdens een plenaire presentatie een toelichting gegeven over het doorlopen proces, de reeds vastgestelde gebiedsvisie en het concept ruimtelijk ontwerp. Na het plenaire deel gingen de deelnemers in kleinere groepen uiteen om bij drie thematafels het gesprek te voeren over de onderwerpen: Mobiliteit, Groen & Landschap en Woningen.

Verwerkte input

De input werd gedurende de avond verzameld in drie categorieën: tips, tops en vragen. Deze zijn gebundeld in dit beeldverslag, met reacties van het projectteam.

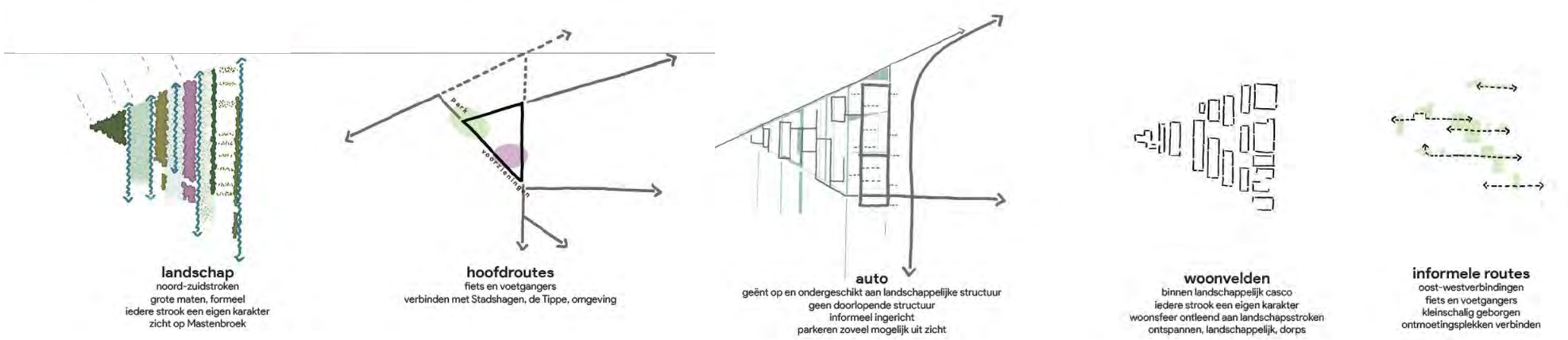
Het projectteam is blij met de geleverde input en gaat hiermee aan de slag!



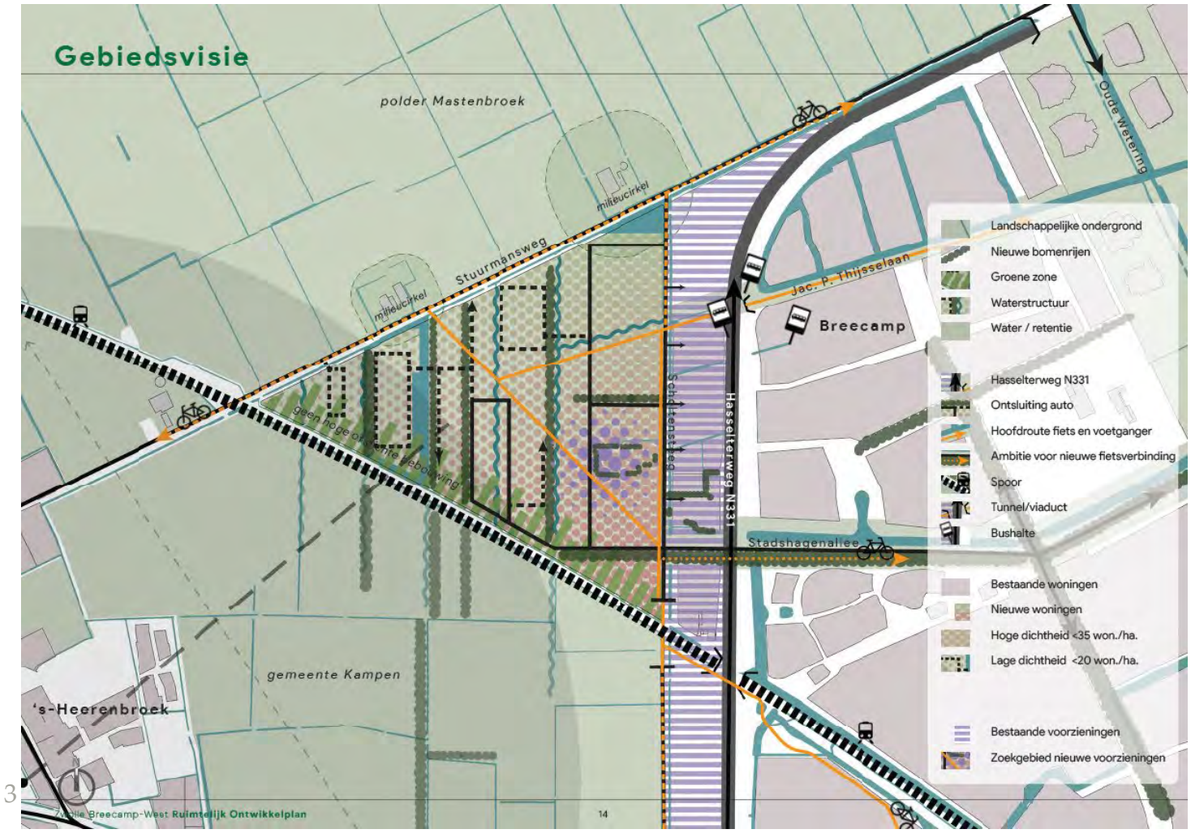




Van ruimtelijke bouwstenen…



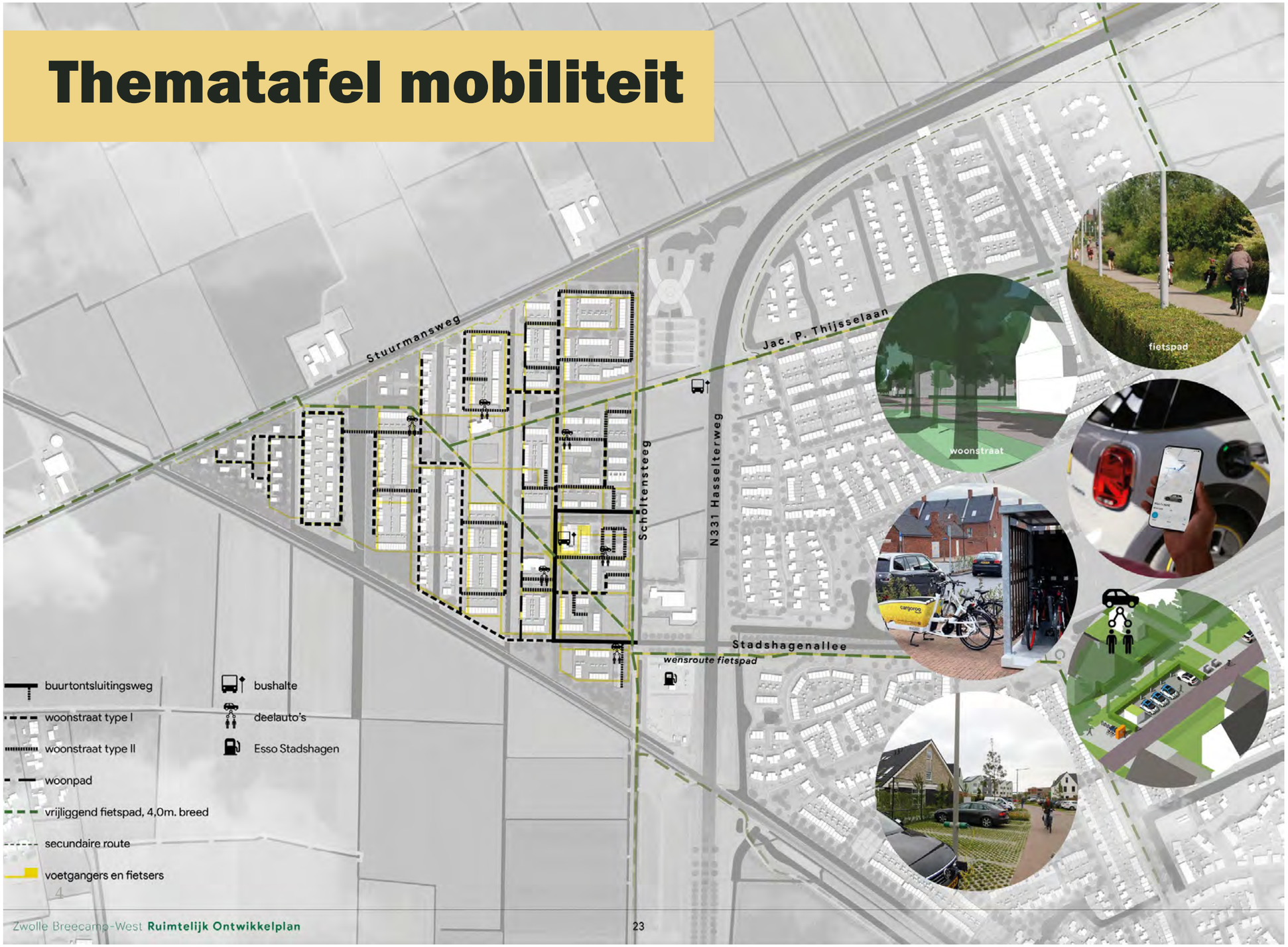
… naar gebiedsvisie…



… naar concept Ruimtelijk Ontwikkelplan



Thematafel mobiliteit



Recreatieverkeer fiets



Landbouw- en transportverkeer



Thematafel mobiliteit

Reacties opgehaald tijdens de avond



- Er leven nog steeds zorgen over de auto-toegankelijkheid van het plangebied en de mogelijke drukte op de omliggende wegen.
- Het afsluiten van doorgaand verkeer vanaf de Scholtensteeg naar de Zwolseweg, ter hoogte van het Esso-tankstation en de spoorwegovergang, wordt voorgesteld om sluipverkeer tegen te gaan. Deze route is momenteel alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer, maar eventuele extra maatregelen zijn nodig.
- De woningen in de meest linkse ontwikkelstrook, in de hoek, zijn niet goed bereikbaar voor auto's en in geval van nood.
- Er zijn zorgen over de verhoogde verkeersdrukte op de Scholtensteeg. Deze weg zal het verkeer vanuit Breecamp-West en tevens het verkeer naar het onthaastingscentrum en de onderwijsinstelling moeten verwerken.



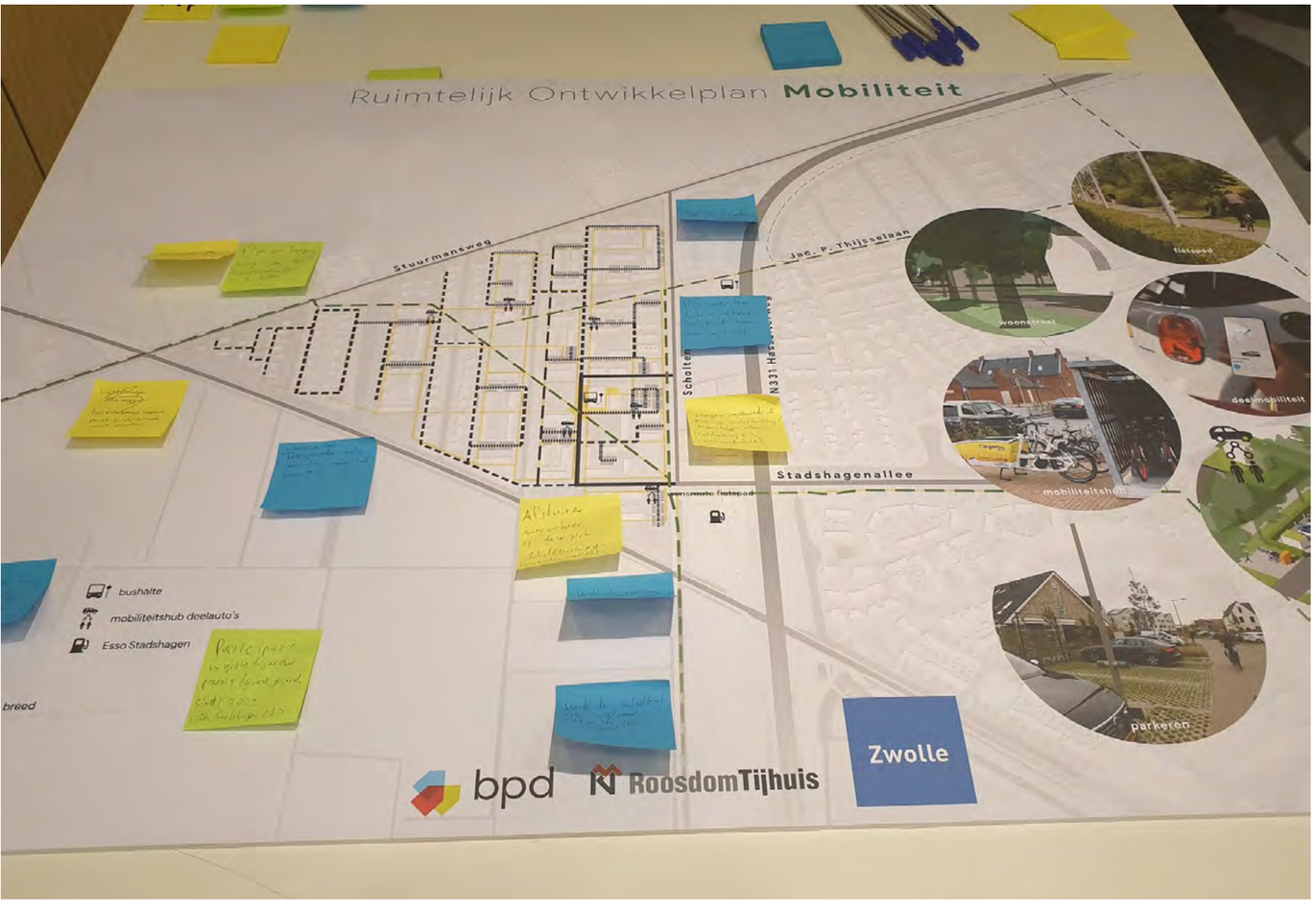
- De voorgestelde routewijziging binnen het plangebied om fietsverkeer voor een groot deel niet langer via de Stuurmansweg te laten gaan, wordt positief ontvangen. Er wordt gesuggereerd om het fietspad vanuit de Stuurmansweg dichter bij het spoor te laten starten.



- Hoe zullen de verschillende verkeersstromen (landbouw, auto's, fietsen) hier verlopen?
- En hoe wordt omgegaan met het knooppunt?

5

Thematafel mobiliteit



Terugkoppeling vanuit projectteam

De genoemde punten zijn terecht en vereisen aandacht. Hierbij speelt ook het wegennetwerk rondom het gebied mee. De gemeente Zwolle kijkt hier ook naar om een zo logische en veilige wegenstructuur te krijgen.

Het ontwerpteam Breecamp-West heeft onderzocht of de fietser vanaf de Stuurmansweg nóg eerder Breecamp-West in kan slaan. Dit is helaas niet mogelijk.

De Scholtensteeg is een belangrijke weg voor de bewoners van Breecamp-West, maar ligt buiten het plangebied. Het ontwerpteam blijft daarom in gesprek met de gemeente over de mogelijkheden op de Scholtensteeg.

Thematafel Groen en Landschap



Thematafel Groen en Landschap

Speel en ontmoetingsplekken



Thematafel Groen en Landschap

Reacties opgehaald tijdens de avond



- Fijn dat er veel speelplekken zijn in het plan.
- In het plan is rekening gehouden met zichtlijnen, natuur, water en duurzaamheid. Door op verschillende plekken in het plan bewust te kiezen voor volwassen bomen, wordt direct een groen karakter aan de wijk gegeven. Dit wordt positief ontvangen.



- Bij het aanleggen van speelplekken is het essentieel om dit tijdig te doen, en de gemeenschap te betrekken bij de planning en bij het kiezen van de juiste locaties.
- Besteed ook aandacht aan speelplekken voor jongeren; niet alleen voor jonge kinderen.
- Overweeg om de speelplek ter hoogte van Stuurmansweg 12 elders te realiseren.
- Verken de mogelijkheden voor speelse wandelroutes, eventueel gescheiden van de fietsroutes, door het plan, met voldoende rustpunten.
- Neem de aanwezige (zuidwestenwind) mee in het ontwerp. Grote bomen kunnen de wind breken.
- Zorg voor een goede landschappelijke afzoming richting Purazen.

9

Thematafel Groen en Landschap



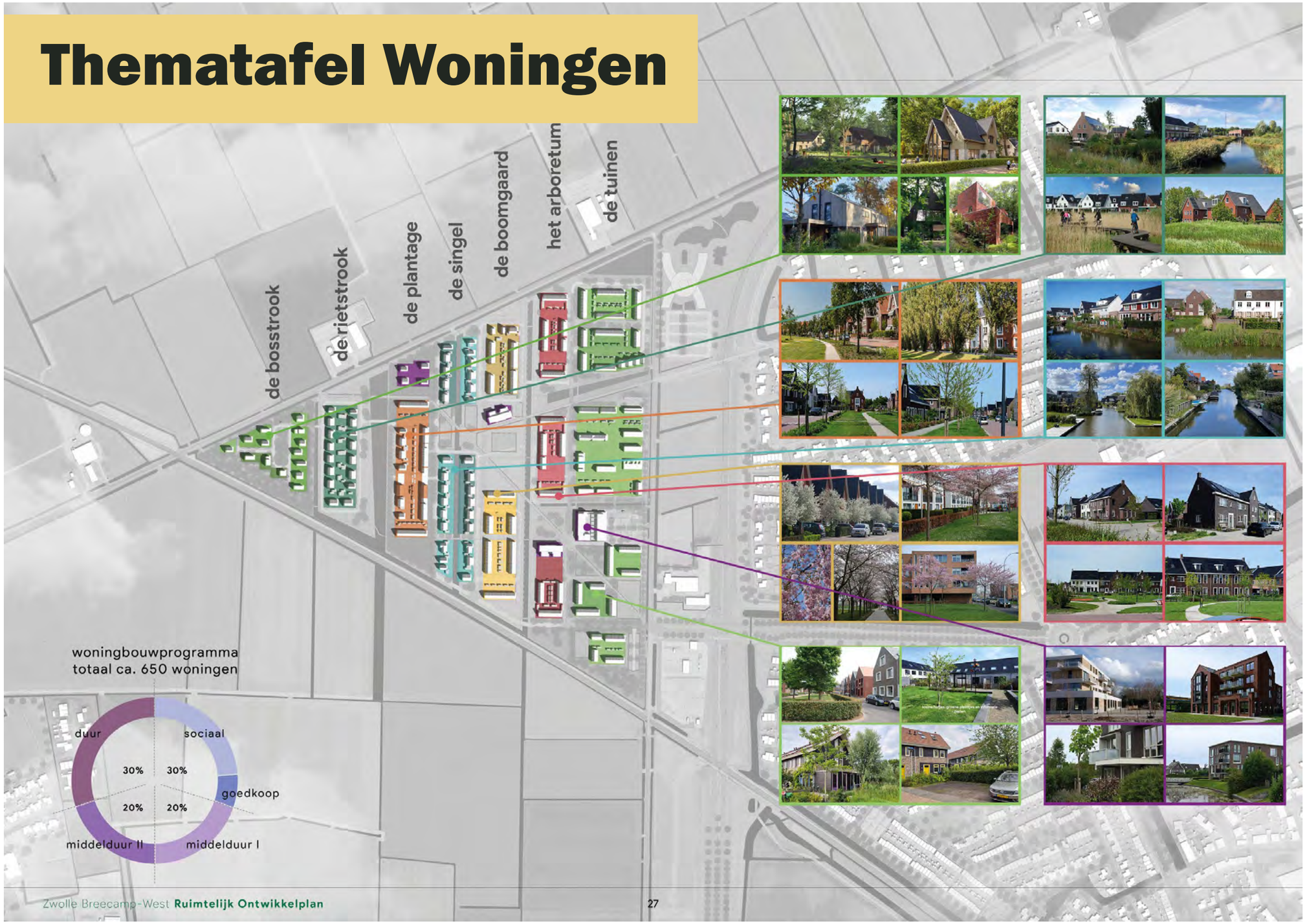
Terugkoppeling vanuit projectteam

De locatie van de speelplekken is zorgvuldig gekozen om een aanbod te bieden voor alle leeftijdsgroepen verdeeld over het plan. Het is een duidelijk signaal dat men hier over wil meedenken, in alle fases van de ontwikkeling.

Het plaatsen van volwassen bomen op strategische plekken is een goede tip.

Alle overige genoemde aspecten worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

Thematafel Woningen



Thematafel woningen

Reacties opgehaald tijdens de avond



- Het is positief om te zien dat er veel verschillende type woningen zijn voor diverse doelgroepen.



- Er is bezorgdheid over de hoogte van de woningen, voornamelijk de appartementenblokken.
- Er leven zorgen over het functioneren van mandelige tuinen (gemeenschappelijk eigendom) en parkeerplekken. Deze zijn ongewenst. Vanuit de bouw wordt dit vaak niet (goed) georganiseerd, wat zorgt voor veel frustraties en onduidelijkheid bij toekomstige bewoners.
- Daar waar het plan direct grenst aan de bebouwing buiten Breecamp-West, moet er rekening worden gehouden te worden met lichtvervuiling, inkijk en privacy.
- Donkerte (niet teveel verlichting ‘s avonds) zou ook een kwaliteit kunnen worden van het gebied; mits dit niet tot een onveilig gevoel leidt.



- Welke woningen worden welke prijsklasse?
- Het is nog onduidelijk wat de woninggroottes zijn, en of hier ook levensloopbestendige woningen tussen zitten?

Thematafel woningen



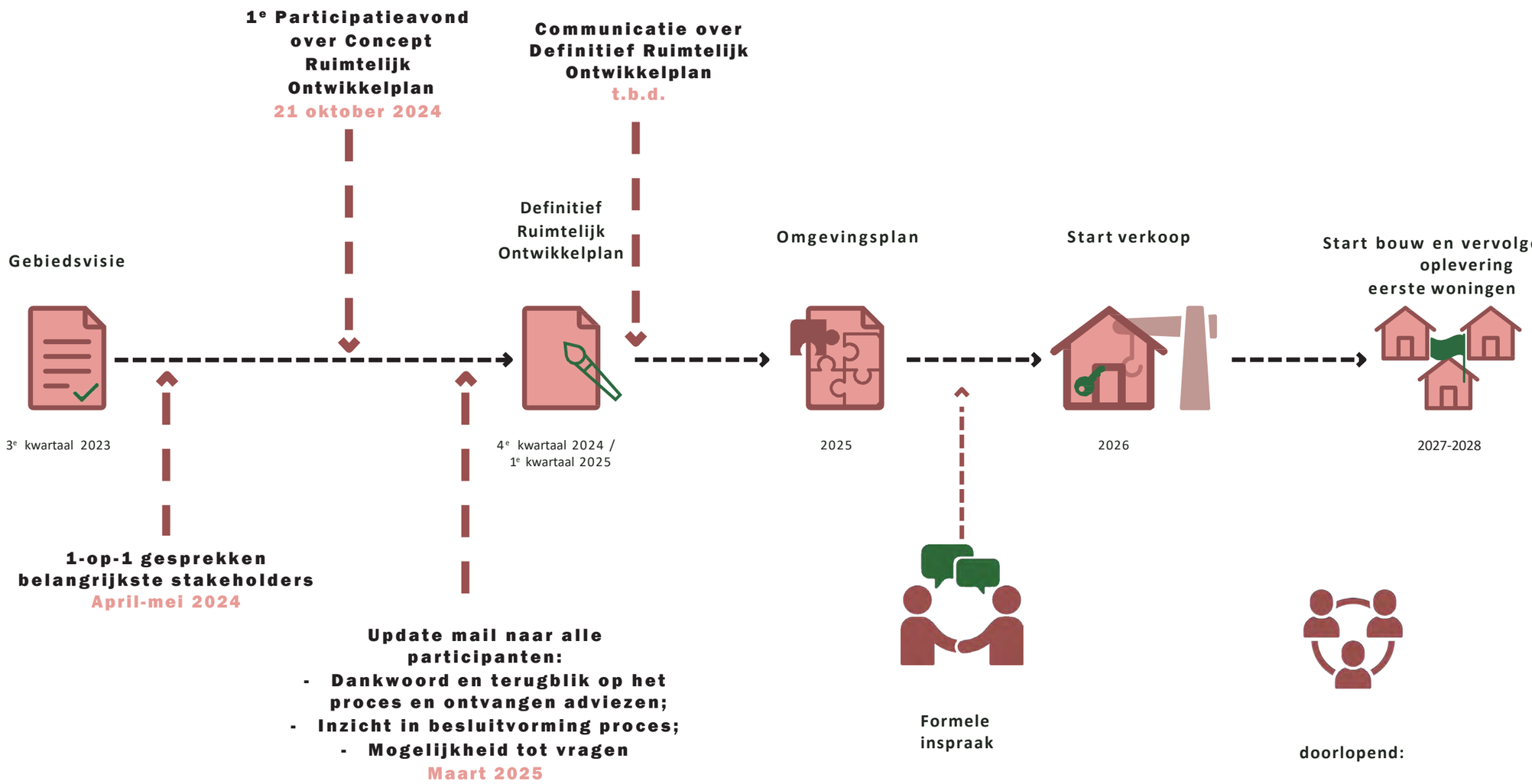
Terugkoppeling vanuit projectteam

De hoogte van de twee appartementsblokken in het project zijn iets hoger dan die van de woningen (ca. 9-10 m). Deze volumes hebben maximaal 4 bouwlagen (ca. 12 meter) en bestaan uit gelijkvloerse appartementen geschikt voor alle levensfasen.

In de volgende fases van het project zal de prijsklasse van elk type woning duidelijk worden vastgesteld, waardoor er meer inzicht komt in de exacte prijzen.

Wat betreft het mandelige terrein: dit is gemeenschappelijk terrein dat door meerdere partijen wordt gebruikt of in eigendom is. Dit willen we alleen daar toepassen waar wenselijk of noodzakelijk is, zoals bij achterpaden van rijwoningen. De voornemens zijn om parkeren en groen openbaar te houden.

Vervolgproces en planning



Sfeerimpressie

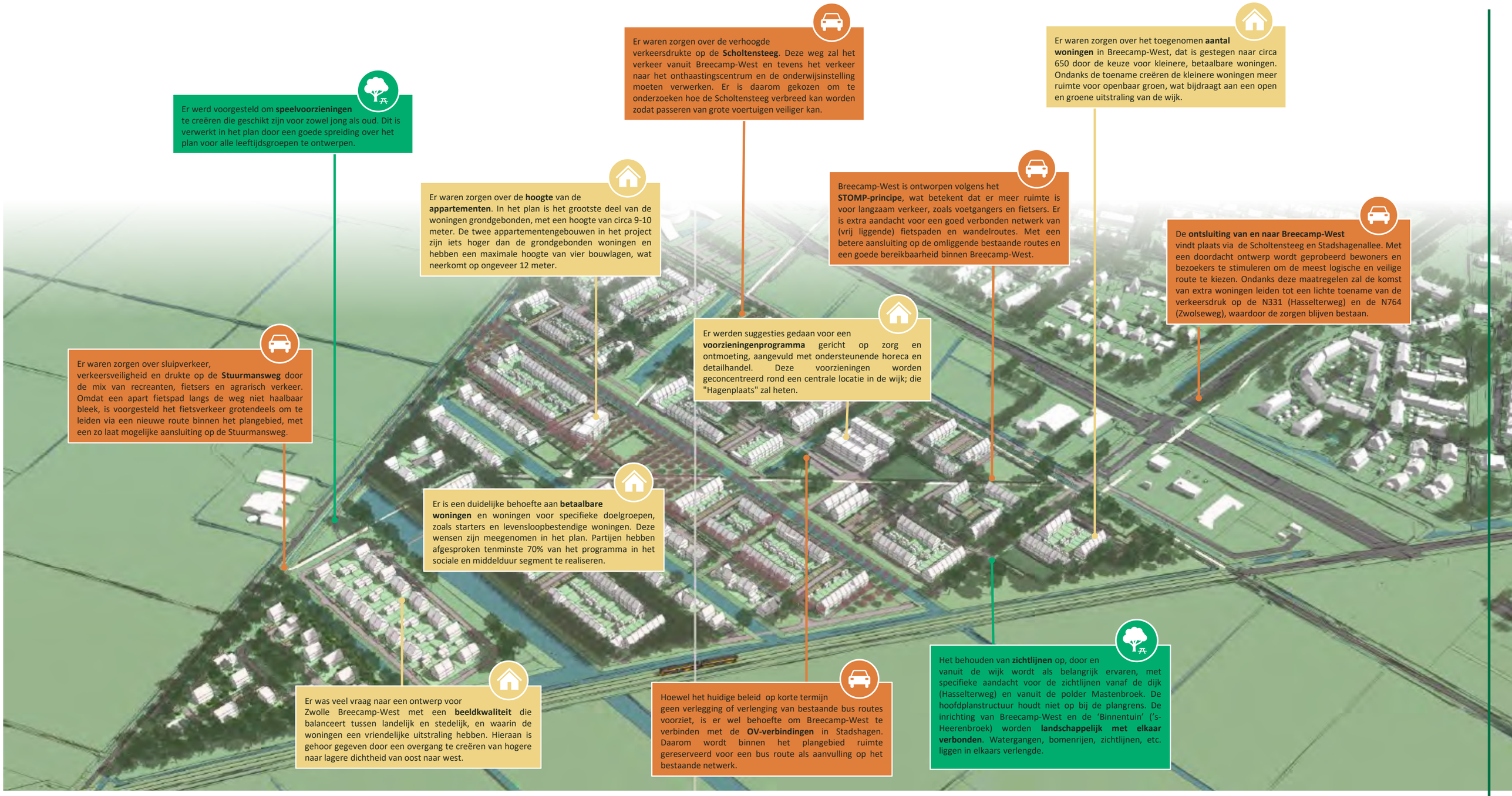








Visuele samenvatting: ideeën & suggesties participatiemomenten



Er werd voorgesteld om **speelvoorzieningen** te creëren die geschikt zijn voor zowel jong als oud. Dit is verwerkt in het plan door een goede spreiding over het plan voor alle leeftijdsgroepen te ontwerpen.

Er waren zorgen over de verhoogde verkeersdrukte op de **Scholtensteeg**. Deze weg zal het verkeer vanuit Breecamp-West en tevens het verkeer naar het onthaastingscentrum en de onderwijsinstelling moeten verwerken. Er is daarom gekozen om te onderzoeken hoe de Scholtensteeg verbreed kan worden zodat passeren van grote voertuigen veiliger kan.

Er waren zorgen over het toegenomen **aantal woningen** in Breecamp-West, dat is gestegen naar circa 650 door de keuze voor kleinere, betaalbare woningen. Ondanks de toename creëren de kleinere woningen meer ruimte voor openbaar groen, wat bijdraagt aan een open en groene uitstraling van de wijk.

Er waren zorgen over de **hoogte** van de **appartementen**. In het plan is het grootste deel van de woningen grondgebonden, met een hoogte van circa 9-10 meter. De twee appartementengebouwen in het project zijn iets hoger dan de grondgebonden woningen en hebben een maximale hoogte van vier bouwlagen, wat neerkomt op ongeveer 12 meter.

Breecamp-West is ontworpen volgens het **STOMP-principe**, wat betekent dat er meer ruimte is voor langzaam verkeer, zoals voetgangers en fietsers. Er is extra aandacht voor een goed verbonden netwerk van (vrij liggende) fietspaden en wandelroutes. Met een betere aansluiting op de omliggende bestaande routes en een goede bereikbaarheid binnen Breecamp-West.

De **ontsluiting van en naar Breecamp-West** vindt plaats via de Scholtensteeg en Stadshagenallee. Met een doordacht ontwerp wordt geprobeerd bewoners en bezoekers te stimuleren om de meest logische en veilige route te kiezen. Ondanks deze maatregelen zal de komst van extra woningen leiden tot een lichte toename van de verkeersdruk op de N331 (Hasselterweg) en de N764 (Zwolseweg), waardoor de zorgen blijven bestaan.

Er waren zorgen over sluipverkeer, verkeersveiligheid en drukte op de **Stuurmansweg** door de mix van recreanten, fietsers en agrarisch verkeer. Omdat een apart fietspad langs de weg niet haalbaar bleek, is voorgesteld het fietsverkeer grotendeels om te leiden via een nieuwe route binnen het plangebied, met een zo laat mogelijke aansluiting op de Stuurmansweg.

Er werden suggesties gedaan voor een **voorzieningenprogramma** gericht op zorg en ontmoeting, aangevuld met ondersteunende horeca en detailhandel. Deze voorzieningen worden geconcentreerd rond een centrale locatie in de wijk; die "Hagenplaats" zal heten.

Er is een duidelijke behoefte aan **betaalbare woningen** en woningen voor specifieke doelgroepen, zoals starters en levensloopbestendige woningen. Deze wensen zijn meegenomen in het plan. Partijen hebben afgesproken tenminste 70% van het programma in het sociale en middelduur segment te realiseren.

Er was veel vraag naar een ontwerp voor Zwolle Breecamp-West met een **beeldkwaliteit** die balanceert tussen landelijk en stedelijk, en waarin de woningen een vriendelijke uitstraling hebben. Hieraan is gehoor gegeven door een overgang te creëren van hogere naar lagere dichtheid van oost naar west.

Hoewel het huidige beleid op korte termijn geen verlegging of verlenging van bestaande bus routes voorziet, is er wel behoefte om Breecamp-West te verbinden met de **OV-verbindingen** in Stadshagen. Daarom wordt binnen het plangebied ruimte gereserveerd voor een bus route als aanvulling op het bestaande netwerk.

Het behouden van **zichtlijnen** op, door en vanuit de wijk wordt als belangrijk ervaren, met specifieke aandacht voor de zichtlijnen vanaf de dijk (Hasselterweg) en vanuit de polder Mastenbroek. De hoofdplanstructuur houdt niet op bij de plangrens. De inrichting van Breecamp-West en de 'Binnentuin' ('s-Heerenbroek) worden **landschappelijk met elkaar verbonden**. Watergangen, bomenrijen, zichtlijnen, etc. liggen in elkaars verlengde.

bpd

RoosdomTijhuis

Zwolle

atelier
DUTCH
Architectuur
Stedenbouw
Landschap

Antennestraat 86 | 1322 AS Almere
T 036 - 533 34 24 | M 06 - 5380 1133
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

S-ZWO-2022016
18 april 2025

Rob van der Velden

Bob Hartman
Sharon Corten
Nathalie Koren

ROB ABEN
landschapsarchitectuur

ARCADIS

Roelofs

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Bestwerk