Zwolle

Breezicht Noord

Beeldkwaliteitsplan

Vastgesteld december 2021

Disclaimer:

In dit document zijn enkele referentiebeelden van internet ingezet waarbij zoveel mogelijk de bronvermelding is weergegeven. Mochten naar aanleiding van gebruikte afbeeldingen opmerkingen ontstaan dan zullen de betreffende afbeeldingen worden vervangen.

Aan de kaarten en tekeningen in dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoud

DEEL 1: BREEZICHT NOORD

1 Inleiding 6

2 Ambities 8
2.1 Woningbouw 8
2.2 Duurzaam in 4 componenten 8

3 Stedenbouwkundig Plan 10

DEEL 2: HET LANDSCHAP

4 Het Landschap 12
4.1 Zes landschapstypen 14
4.2 Landschaps- en groenstructuur 16
4.3 Ecologie & biodiversiteit 18
4.4 Waterrobuust landschap 20

5 Het Landschap als woonomgeving 22
5.1 Buurtschappen in het landschap 22
5.2 Bereikbaarheid 24
5.3 Recreatief Netwerk 26
5.4 Het woonlandschap: spelen, bewegen, genieten 28
5.5 Brugontwerp 36
5.6 Kunst in het landschap 38

6 Levend landschap onderhouden 40
6.1 Participatie: een levend landschap 40
6.2 Circulariteit in Breezicht Noord 42
6.3 Natuurinclusiviteit 43

DEEL 3: DE BUURTSCHAPPEN

7 De buurtschappen: introductie 46

8 Wierde & Beemd 50
8.1 Karakteristiek 51
8.3 Beeldkwaliteit Architectuur 54

9 Reede 68
9.1 Karakteristiek 68
9.2 Beeldkwaliteit Architectuur 71

10 Kragge 84
10.1 Karakteristiek 84
10.2 Beeldkwaliteit Architectuur 86

11 Openbare ruimte 94
11.1 Straatprofielen 94
11.2 Groene binnenterreinen 100

DEEL 4: Bijlages 102

Themakaarten openbare ruimte 104
Wierde & Beemd
Themakaarten openbare ruimte 112
Reede & Kragge
Themakaarten woonprogramma 120
Wierde & Beemd
Themakaarten woonprogramma 125
Reede & Kragge

Deel 1

Breezicht Noord: introductie



Zes buurtschappen in Breezicht

1. Inleiding

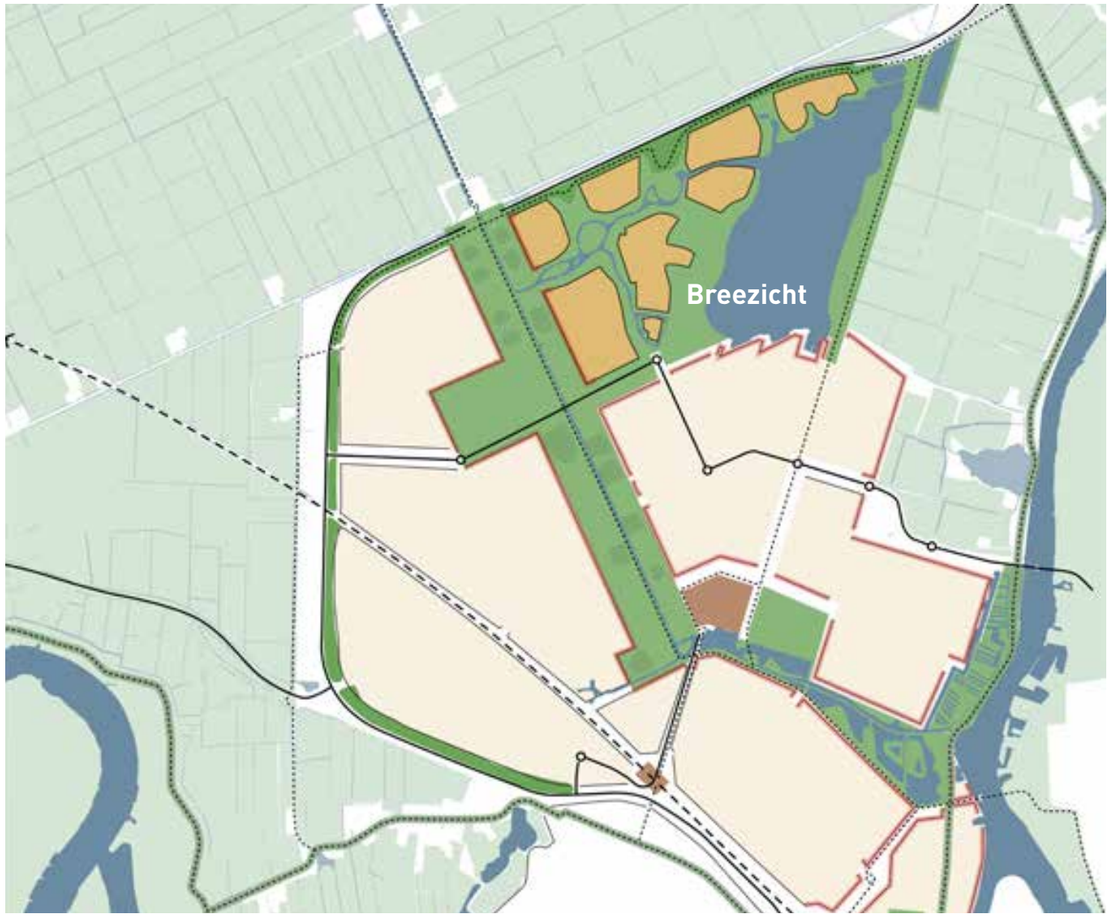
Breezicht Noord bestaat uit een groenblauw landschap dat verbinding maakt met de Milligerplas en waarin de buurtschappen Wierde, Beemd, Reede en Kragge liggen ingebed. Dit natuurrijke woonlandschap is een nieuwe en unieke toevoeging aan Stadshagen. Niet alleen voor de nieuwe bewoners van Breezicht maar voor alle inwoners van Stadshagen. Het is er groen, waterrijk en natuurlijk en het biedt een veelzijdige en gezonde omgeving om in te struinen, bewegen en ontmoeten.

Dit beeldkwaliteitsplan voor Breezicht Noord vormt samen met het beeldkwaliteitsplan Breezicht Zuid (vastgesteld door de raad op 17 december 2018) de uitwerking van het stedenbouwkundig plan Breezicht. Dit stedenbouwkundig plan is aangeboden aan de gemeenteraad op 12 maart 2018. Op 28 september 2020 heeft de raad in aansluiting op de ontwikkeling van het zuidelijk deel van Breezicht het ontwikkelplan voor Breezicht Noord vastgesteld.

In het Ontwikkelplan Breezicht Noord is vastgelegd hoe we als samenwerkende partijen de versnelling in de woningbouw voor elkaar willen krijgen. Want Zwolle groeit. De woningprijzen stijgen snel én het aantal beschikbare woningen daalt. Vanwege de gewenste versnelling is het wenselijk dat in Breezicht Noord begin 2022 wordt gestart met de bouw van de eerste woningen.

Dit voorliggende beeldkwaliteitsplan geeft sturing aan de architectonische uitwerking van de woningbouwontwikkeling en de uitwerking van de openbare ruimte naar inrichtingsplannen. Daarnaast geeft het inzicht in de opbouw en kenmerken van het landschap. Het document geeft kaders waar deze belangrijk zijn voor de ruimtelijke samenhang (doel), maar biedt daarbinnen vrijheid in oplossingsrichtingen (middel) om de plannen uit te werken met oog voor kwaliteit en een goede balans tussen ambities en haalbaarheid. Bovenal heeft het document tot doel ontwikkelaars, architecten en toekomstige bewoners te inspireren om vorm te geven aan het unieke en eigentijdse karakter van Breezicht in Stadshagen.

Het document is tot stand gekomen in samenwerking met de bouwclaimhouders in het gebied: VanWonen, Bouwinvest, DeltaWonen en SWZ. Deze samenwerking onderschrijft het gezamenlijk belang voor de ruimtelijke kwaliteit van Stadshagen en de realisatie van duurzame woonbuurten in Zwolle.



Stadshagen Plan in Hoofdlijnen met Breezicht aan de Milligerplas

2. Ambities

‘Versnellen van de woningbouw’ is één van de ambities voor Breezicht Noord. Daarnaast sluit Breezicht Noord aan bij de diverse andere opgaven voor Zwolle en de wijk Stadshagen. In het Ontwikkelplan Breezicht Noord zijn deze ambities reeds uitgeschreven en vastgesteld. Zo houdt het ontwerp rekening met de impact van verwachte klimaatverandering, bijvoorbeeld door waterrobuuste maatregelen. Alle woningen in Breezicht Noord zijn straks energieneutraal. Energie die in de openbare ruimte wordt gebruikt, wekken we duurzaam op. De inrichting van de Breezicht als woonlandschap met buurtschappen moedigt beweging en ontmoeting aan, met mogelijkheden voor wandelen, fietsen, spelen en meedoen in de wijk. Een gezonde, natuurinclusieve leefomgeving bereiken we met een fijnmazig netwerk van groen en water dat de biodiversiteit ondersteunt. Daarnaast is er aandacht voor circulariteit, waarbij op niveau van de woning, de kavel en de openbare ruimte wordt gekeken naar materiaal- en watergebruik en circulariteit in de gebruiksfase wordt gestimuleerd.

2.1 Woningbouw

De ambitie voor Breezicht is een woningbouwprogramma te realiseren dat aansluit op de ontwikkelingen in Zwolle, de vraag van bewoners uit Stadshagen én het specifieke karakter van Breezicht: een groen en suburbaan woonmilieu. Het uitgangspunt voor Breezicht is een gefaseerde realisatie van circa 1.140 woningen.

Woonmilieu en doelgroepen

Uit de Woningmarktanalyse 2017-2032 [1] (rapportage van Companen en bureau HHM, 2017) blijkt dat de behoefte aan onder andere groenstedelijk wonen groot is in Zwolle. Door de ligging van Breezicht aan de rand van Stadshagen en de vormgeving van het stedenbouwkundig plan als netwerk van buurtschappen in een centraal landschap sluit Breezicht goed aan op de ambitie van een groen en suburbaan woonmilieu.

Stimulering doorstroming

Belangrijk is dat bewoners van Stadshagen binnen hun wijk een woonstap kunnen maken in de verschillende fases van hun leven.

Uit de woningmarktanalyse is gebleken dat verhuisketens vooral binnen Zwolle plaatsvinden. 37% van de Stadshagenaren is in de afgelopen 10 jaar verhuisd binnen de eigen wijk. De ambitie is om deze doorstroming te blijven faciliteren. Met het programma is hierop gestuurd. Door het aanbieden van diversiteit in woningen in zowel woningtypen, woonvormen als prijsniveaus wordt de doorstroming binnen Stadshagen bevorderd. Om de betaalbaarheid van woningen te beschermen is in de Ontwikkelstrategie Wonen een aantal maatregelen voorgesteld, zoals zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding. In Breezicht Noord worden deze maatregelen verplicht en verder uitgewerkt bij de gronduitgifte van de bereikbare woningvoorraad.

Wensen bewoner centraal

Ook in de projectmatige bouw spelen we in op de vraag vanuit de toekomstige bewoners. Er is voor kopers meer mogelijk dan alleen de reguliere meerwerk-opties. Zo bieden we ruimte aan de koper om zijn eigen indeling van de woning te bepalen.

Wonen en zorg

De toenemende vergrijzing, toename van ambulante zorg en het langer zelfstandig blijven wonen, betekent dat er een kwantitatieve en kwalitatieve opgave bestaat in het huisvesten van jonge en oudere zorgvragers. Om in deze woonbehoefte te voorzien, is een extra inspanning nodig. In de ontwikkelfase van Breezicht Noord stemmen de ontwikkelende partijen, gemeente en zorgpartners zorgvuldig met elkaar af - om de woon-zorgbehoefte een plek te geven in de totale woningbouwrealisatie van Breezicht Noord.



2.2 Duurzaam in 4 componenten

Klimaatbestendig, energieneutraal, natuurinclusief en circulair zijn de duurzame ambities voor Breezicht Noord. Deze ambities zijn leidende principes bij de ontwikkeling.

In werkateliers zijn met ontwerpend onderzoek en met markconsultatie de duurzame ambities concreet uitgewerkt voor Breezicht. Naast de ontwikkelpartners zijn hierbij waterschap Drentse en Overijsselse Delta en netbeheerder Enexis betrokken.
Alle partners staan achter de gekozen duurzaamheidsmaatregelen. De aanpak heeft geleid tot een vernieuwde robuuste waterhuishouding die ook voorziet in extra waterberging voor bestaand Stadshagen.
De ambitie ‘circulair’ is bij de planontwikkeling van Breezicht Noord toegevoegd als vierde duurzame ambitie. In de uitwerkingsfase wordt dit verder vormgegeven, o.a. door samen met bewoners verschillende circulaire activiteiten in de buurt op te zetten.

Klimaatbestendig & Waterrobuust

Voor Breezicht is het uitgangspunt dat hevige buien die eens in de 100 jaar voorkomen zonder problemen worden verwerkt in het watersysteem. Buien die gemiddeld eens in de 250 jaar vallen leiden niet tot ernstige wateroverlast en schade voor woningen en cruciale infrastructuur. In deze extreme situatie wordt gecontroleerd water op parkeerplaatsen, in groenvoorzieningen en secundaire straten geaccepteerd.



1. De woningmarktanalyse is een modelmatig kwantitatief onderzoek vanuit de bevolking, huishoudens en inkomens ontwikkeling. Gezamenlijk met de woningmarktpartners wordt op diverse onderdelen van het rapport nog een kwalitatieve verdiepingsslag gemaakt.

Centrale landschap is de waterbuffer van Breezicht

Het laaggelegen groenblauwe landschap in Breezicht is dé waterbuffer voor Breezicht. Overtollig regenwater in de hoger gelegen woongebieden wordt via watergangen, wadi's en groenzones afgevoerd naar deze waterbuffer. In het landschap is daarnaast voldoende ruimte om het totale bergingstekort (circa 60.000 m^3) van bestaand Stadshagen op te vangen, zonder dat dit tot overlast leidt in de woongebieden. De waterpartijen in het landschap staan in directe verbindingen met het regionale grondwatersysteem. Overtollig water zakt in natte perioden langzaam weg naar het grondwater dat in droge perioden de waterpartijen weer aangevult. De natuurlijke dynamiek van hoge en lage waterpeilen versterkt de natuur- en landschapswaarden en het water is voor bewoners en bezoekers beleefbaar. Bovendien biedt de rijke beplanting in het landschap en doorlopend in de buurtschappen comfort en koelte en draagt zo bij om hittestress te voorkomen.

Infiltratie en afvoer van regenwater in de woongebieden

Al het regenwater dat valt op de daken van de woningen en wegen wordt afgevoerd naar wadi's en oppervlaktewater. Hier kan het regenwater infiltreren in de bodem of haar weg vinden naar de waterpartijen in het groenblauwe landschap. Met de inrichting kunnen hevige plensbuien worden verwerkt. De waterrobuustheid kan nog verder worden versterkt als bewoners tuinen groen inrichten met beperkte verharding.

Energieneutraal

Breezicht Noord wordt ontwikkeld als een aardgasloze buurt met energieneutrale woningen (ENG). Dat betekent dat geen fossiele brandstoffen worden gebruikt en dat ernaar wordt gestreefd binnen de wijk net zo veel energie duurzaam op te wekken als door bewoners en in de openbare ruimte gebruikt wordt.

Energieneutrale woningen

Met de ontwikkelpartners is afgesproken dat de woningen minimaal energieneutraal (ENG)* worden ontwikkeld. Dat betekent dat alle energie die nodig is voor het verwarmen, koelen en ventileren van de woning (= gebouwgebonden energie) duurzaam en op eigen kavel wordt opgewekt. Een energieneutrale woning start bij een energiezuinige woning en daarom is er veel aandacht voor het goed isoleren van vloeren, wanden, dak en ramen. Tevens worden woningen voorzien van een lage temperatuur warmteafgiftesyteem en een efficiënt ventilatiesysteem. Een energiezuinige woning heeft een lage warmtevraag. De woningen kunnen worden voorzien van een individuele, duurzame warmtevoorziening. Het toepassen van een warmtepomp (lucht- of bodemwarmtepomp) ligt met de huidige stand van de techniek voor de hand. Ontwikkelaars en woningbouwcorporaties kunnen ook kiezen om op blokniveau een kleinschalige duurzame collectieve voorziening te realiseren. Het stroomverbruik dat nodig is voor de warmtepompen of alternatieve voorzieningen wordt met zonnepanelen op de eigen kavel opgewekt.

Naast de gebouwgebonden energie is er ook gebruiksgebonden energie (ca 2.600 kWh/jaar). Dit is stroom die nodig is voor alle huishoudelijke apparaten, verlichting enzovoorts. De wens is dat, waar mogelijk, ook deze energie met behulp van zonnepanelen op eigen kavel wordt opgewekt. In die situatie is sprake van Nul-op-de-meter (NOM) woningen.

* Om de afgesproken ambitie ENG te realiseren, verhoogt de gemeente::

- de (B)ENG 2 eis: naar ≤0 kWh/m2.jr primair fossiel energiegebruik' en
- de (B)ENG 3 eis: naar ≥100% hernieuwbare energie

Collectieve zonnestroom voor de openbare ruimte

In de openbare ruimte wordt energie gebruikt voor de openbare verlichting en rioolgemalen. Deze voorzieningen worden zo energiezuinig mogelijk uitgevoerd. Ambitie is om de stroom die nodig is in de openbare ruimte binnen Breezicht duurzaam op te wekken. Hiervoor is ruimte voor een collectief zonnepark gereserveerd voor circa 700m2 zonnepanelen op een eiland in het groenblauwe landschap.

Natuurinclusief

Natuurinclusief bouwen biedt de mogelijkheid om groen en natuurwaarden door te trekken tot in de woonomgeving en een leefomgeving te bieden voor kleine zoogdieren, vogels en insecten.

Het landschap van Breezicht geeft een voedingsbodem waarin een rijk natuursysteem kan ontstaan. Er zijn verschillende gradiënten laag-hoog en nat-droog waarin een grote plantenrijkdom kan ontstaan (een biodivers landschap) en waarin een brede leefomgeving voor dieren ontstaat (een compleet ecosysteem). Deze leefomgeving wordt zoveel mogelijk doorgetrokken in de buurtschappen tot op het niveau van kavel en woning. Plantsoenen en plantvakken in buitenruimte, bomen en hagen bieden een groene dooradering in de buurtschappen. Op kavelniveau wordt een instrumentarium van extra toepassingen meegegeven zoals vergroening van de tuinen, groene daken en nestgelegenheden voor vogels.

Circulair

Een toekomstgerichte ontwikkeling van Breezicht Noord betekent ook aandacht voor circulariteit. In het ontwikkelplan voor Breezicht Noord is circulariteit toegevoegd aan de andere, en deels overlappende, ambities als klimaatadaptief, energieneutraal en natuurinclusief.

Circulariteit

'Het sluiten van kringlopen' geeft de kern aan van wat circulariteit betekent. Bij een circulaire gebiedsontwikkeling is het streven om op alle dimensies van de ontwerp-, bouw en gebruiksfase van een woongebied in te zetten op het beperken van gronstoffengebruik en afval, en de daaraan gelateerde uitstoot en milieu-impact.
Bij een circulaire gebiedsontwikkeling zijn vier hoofdthema's te onderscheiden: de circulaire bouwfase, een circulaire levensstijl, duurzame mobiliteit en het sluiten van waterkringlopen. In deze fase van de ontwikkeling van Breezicht Noord bevinden we ons in een relatief laat stadium om circulariteit te integreren in alle lagen van de gebiedsontwikkeling. Wel pakken we de kansen op die nog haalbaar zijn om mee te nemen vanaf de actuele stand van het ontwerp- en bouwproces , en scheppen we de randvoorwaarden om een circulaire levensstijl van de bewoners mogelijk te maken.



Zeven Karakteristieken van een circulaire economie (Metabolic.nl)

Plankaart Verkavelingsplan Breezicht

3. Stedenbouwkundig Plan

Breezicht is het laatst te ontwikkelen gebied aan noordzijde van Stadshagen en definieert hier de stadsrand van Zwolle. Breezicht vormt het sluitstuk tussen de Oude Wetering, de Milligerplas en de Mastenbroekerpolder. In Breezicht verandert de atmosfeer van Stadshagen: van een wijk met de stedelijke kern, voorzieningen en een intern groen karakter naar een natuurlandschap waarin het wonen in kleinschalige buurtschappen is gevat. Breezicht vormt zodoende voor haar eigen bewoners maar zeker ook voor heel Stadshagen een uniek en natuurlijk uitloopgebied.

In dit landschap liggen de zes buurtschappen van Breezicht: Wetering, Duinzicht, Wierde, Beemd, Reede en Kragge. De buurtschappen liggen ingebed in verschillende delen van het landschap. Zo hebben ze als buurtschap hun eigen identiteit. In Breezicht Noord pakken de buurtschappen Wierde, Beemd en Reede een dorpsachtige metafoor met een dorpsbrink en tuindorpachtige opzet en ligt het meest noordelijke buurtschap Kragge geheel opgenomen in het waterrijke natuurlandschap. In Breezicht Zuid zijn er de wadi's van de Weteringzone en het duinlandschap van buurtschap Duinzicht.

De basis van het nieuwe landschap bestaat uit de toevoeging van een groenblauw landschap aan de Milligerplas: een nieuwe beekstructuur die door bijna heel Breezicht heen meandert. De beek verzamelt regenwater uit Breezicht en een deel van Stadshagen, en vormt daarmee de ruggengraat van een waterrobuust en klimaatbestendig landschap. Er ontstaat een compleet en gevarieerd landschap samen met de Milligerplas, een nieuw duinlandschap in Breezicht Zuid en een waterrijk woonlandchap met veel riet en natuurlijke oevers aan de noordzijde van de plas.

De buurtschapen liggen als terpen opgehoogd in het landschap, waarmee de omringende landschapsstructuur op het huidige maaiveld gerealiseerd kan worden. De buurtschappen zijn compact. Wonen in de buurtschappen betekent daarmee een overzichtelijke woonomgeving waarin het landschap tot in de kern zichtbaar en voelbaar is.



Deel 2

Het Landschap

4 Het Landschap

4.1 Zes landschapstypen

De plas, de beek, duinen en rietlandschap

Breezicht kent een landschapsstructuur met verschillende atmosferen en landschapstypen. De Milligerplas als al bestaande zwem- (en voormalige zandwinnings)plas geeft nu al een extra toon aan Stadshagen: met de wijdse vergezichten, een spannende enscenering door de oeverbegroeiing, de rust van de waterspiegel maar ook de levendigheid als zwemplas. Het nieuwe beekdallandschap vormt daaraan de belangrijkste toevoeging: daarmee krijgt heel Breezicht een waterrijke dooradering met slingerende watergangen, plasdrassituaties, bosschages, boomwallen en boomgroepen. Richting de Milligerplas, vanuit het zuiden tot de rand van buurtschap Reede verandert het gebied naar een duinlandschap. Kenmerkend zijn de hellingen en hoogten waarmee duinkammen en duinpannen ontstaan. Aan de noordzijde van de Milligerplas liggen rietoevers waar water, plasdrassituaties, riet en broekbosjes het beeld bepalen.

Aansluiten op de Mastenbroekerpolder

Langs de randen sluit dit nieuwe landschap aan op de bestaande structuur: aan de noordkant met het landschap langs de geluidswal van de Hasselterweg. De geluidswal vormt geen kunstmatige rand maar is landschap in zichzelf: met het fietspad, de randen van schanskorven en doorzichten naar het woonlandschap is het een vanzelfsprekende maar heldere rand van Stadshagen. Waarin het contrast tussen de woonwijk en de open polder op subtiele wijze is opgelost. Aan de westzijde sluit Breezicht aan op de huidige middellijn van de Mastenbroekerpolder: de Oude Weteringzone. Het fietspad over de middellijn houdt vast aan de bestaande polderstructuur, en legt de verbinding met het open polderlandschap. Binnen Stadshagen als 'rechte lijn' die doorzicht geeft naar de nieuwe structuren van Breecamp aan de ene kant en Breezicht aan de andere kant, en buiten Stadshagen door de aansluiting naar het huidige open polderlandschap.



Stadshagen aan de Milligerplas



Waterrijk rietlandschap



Beekdallandschap


Geluidswal
Weteringzone
Beekdallandschap
Duinlandschap
Rietlandschap
Milligerplas

4.2 Landschaps- en groenstructuur

Voor Breezicht Noord verzorgt zowel het beekdallandschap als het waterrijke riet- en natuurlandschap aan de Milligerplas een voedingsbodem voor een gevarieerde landschapsstructuur, waarin de gradiënten tussen laag-hoog en nat-droog uitnodigen tot verschillende beplantingsstructuren en verschillende atmosferen binnen het landschap.

Het beekdallandschap is een kleinschalig landschap met veel korte zichtlijnen maar ook enkele lange doorzichten die grote gebieden aan elkaar laten zien. Slingerende watergangen lopen door in plas-drassituaties met rietoevers, boomwallen en boomgroepen. De hoofdader van de beek is altijd van water voorzien, door voeding van de Oude Wetering, kwelwater en regenwater. De fluctuatie van het waterpeil, kleine gradiënten en de variatie in taludhellingen doen verder plas-drassituaties ontstaan met veel kansen voor natuurontwikkeling. Vanaf het water is er een geleidelijke overgang naar natte hooilanden met enkele solitaire bomen en broekbosjes.

Aan de randen van het beekdallandschap zijn de overgangen naar de buurtschappen landschappelijk vormgegeven met hoogteverschillen en beplanting zoals Zwarte Els, Grauwe Wilg, Iep, Zilveresdoorn, Vleugelnoot en Meidoorn.

Aan de noordzijde van de Milligerplas is de opbouw van het landschap iets anders. Buurtschap Kragge vormt hier een integraal waterrijk landschap van inhammen die zijn verbonden met de Milligerplas. Brede natuurlijke 'koppen' grenzen aan de plas, verder ligt het buurtschap geheel ingebed in het natuurlijke landschap. Vanaf de plas is alleen natuurlandschap zichtbaar, de kavels liggen verscholen achter de koppen en aan de inhammen.

De beplanting van de noordelijke plasrand geeft net een andere atmosfeer dan het kleinschalige beekdallandschap: wijdser opgezet als duidelijk open en waterrijk natuurlandschap, met plasdrassituaties aan de koppen, natuurlijke oevers langs de kavels aan de inhammen en verder langs de randen een landschap met veel riet en natuurlijke bosschages. Beplantingssoorten zijn hier bijvoorbeeld: schietwilg, berken en elzen met hier en daar esdoorn en solitaire eiken.



Wilgengriend



Het beekdallandschap:
kleinschalig & divers
met natuurlijke aanleidingen
om te spelen



van links naar rechts:
extensief en intensief
beheerd gras,
bloemrijk grasland



4.3 Ecologisch & biodivers landschap

De verschillende gradiënten van het landschap en de hiervoor beschreven landschapsstructuur vormen een brede voedingsbodem voor een biodivers en ecologisch landschap. In bijgevoegd beeld wordt getoond en beschreven welke planten kunnen groeien en welke dieren hun leefwereld vinden in het landschap.

Het vergroenen van woongebieden en zorgen voor een gezondere en groene woonomgeving wordt steeds meer de standaard bij de ontwikkeling van nieuwbouwgebieden. Breezicht gaat hierin een stap verder door een daadwerkelijk natuurlandschap als woonomgeving in te zetten. Het landschap wordt als nieuw gebied aangelegd en beplant, maar kan zich daarna ontwikkelen en groeien tot een natuurlijk en ecologisch systeem waarin zowel de biodiversiteit als de leefwereld voor dieren en insecten verder kunnen groeien.

Uitlopers van de plas: grassen
Afhankelijk van het maaibeheer verschraalt de bodem met de grasmat sneller of langzamer. In het begin zal de bodem bedekt zijn met grassoorten, maar na een poosje verschralen komt er ruimte voor kruiden. Madeliefje zal je hier snel kunnen vinden. Later soorten als janskruid en boerenwormkruid. Merels kan je hier in het zomerseizoen wormen zien zoeken voor hun jongen.

Oeverbegroeiing
In eventuele begroeiing kan een vogelsoort als de waterhoen zich verstoppen. Mooie plantensoorten als echte koekoeksbloem en pijlkruid geven in de zomer een kleurig beeld.
Oever Milligerplas In de rietoevers van de Milligerplas kunnen meerkoeten en waterhoentjes een veilig heenkomen zoeken. Een vogel als kleine karekiet kan er een nestje bouwen.

Vogelbosje
Dit vogelbosje biedt voedsel en broedgelegenheid voor verschillende soorten vogels. De zanglijster, zwartkop en misschien de gekraagde roodstaart. En natuurlijk ook meesjes als koolmees en pimpelmees. De bodem is begroeid waardoor kleine zoogdieren ook een veilig heenkomen kunnen zoeken. Daardoor kan je ook hier een egel tegenkomen.

Water
(Milligerplas, tussen de woningen)
Op het water leven verschillende eendensoorten. Het gaat slecht met de gewone wilde eend, maar we maken een veilige plek in de wijk. De man is prachtig, met een glimmend groen hoofd en een blauwe vlek op de vleugel. De kuifeend kan ook op het water gezien worden. Ook verschillende soorten ganzen (grote Canadese gans, grauwe gans). Qua vissoorten is bekend dat de snoek en de baars het hier goed doen.

Meerkoet



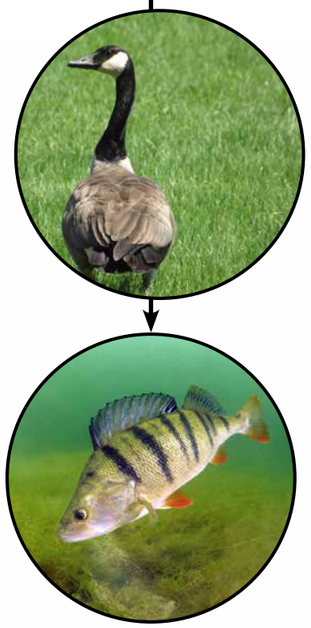
Wilde Eend

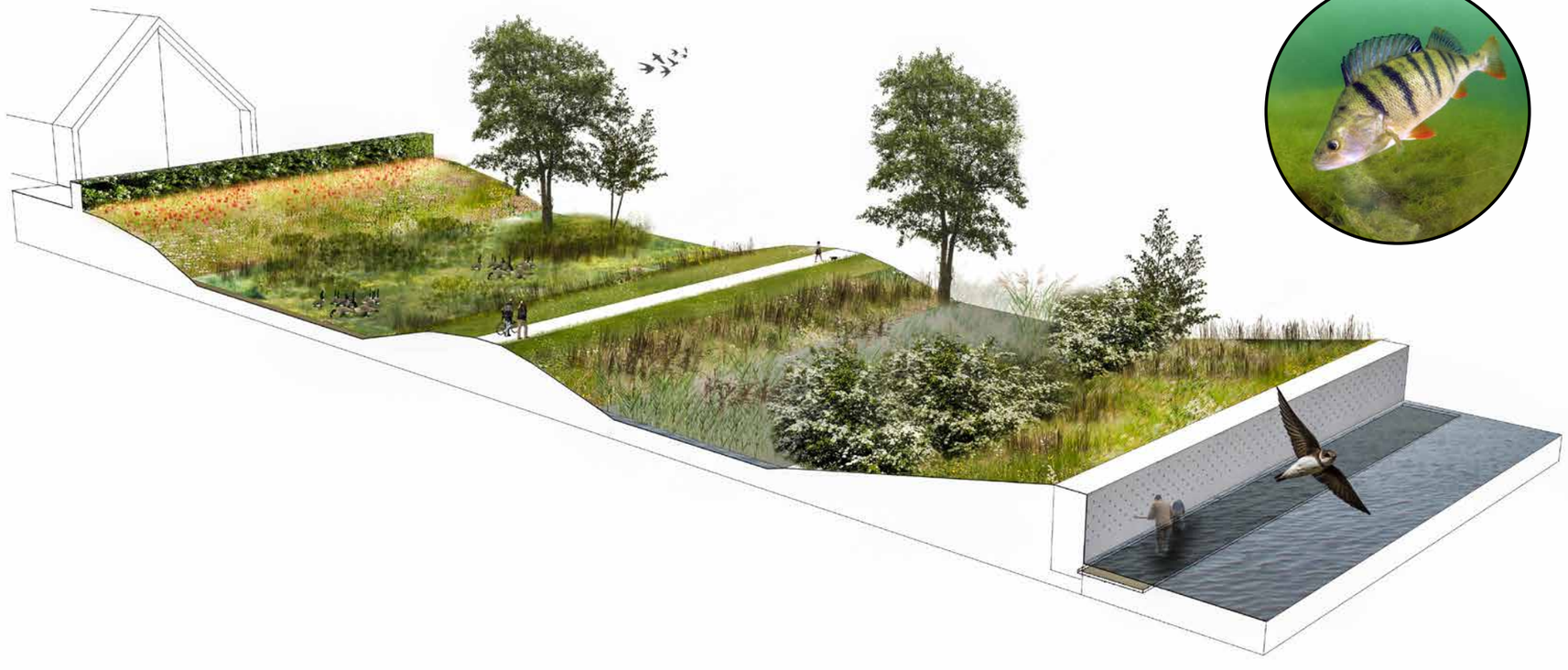


Winterkoning



Candadese gans en Baars





Potentieel leefgebied voor kleine marterachtigen

Op het talud van de geluidswal zijn op diverse plekken stroken groen aangeplant ten behoeve van kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en egel). Ook in De Tippe wordt op de geluidswal op deze manier groen aangeplant. Zo ontstaat er een ecologische route voor diverse diersoorten over de hele lengte van de geluidswal.

De groenstroken bestaan uit opgaande soorten die hierboven staan beschreven. Er komen grote struiken en geen bomen in deze stroken om nog wel de weidsheid en de horizontale lijn van de wal te benadrukken.
De stroken worden op een aantal plekken onderbroken. Dit omdat er of een pad op het talud loopt of, de belangrijkste reden: zichtlijnen creëren. Vooral in buurtschap Kragge heb je vanuit de openingen mooi zicht over de inhammen richting de Milligerplas.

Geluidswal, bosplantsoen
Inheemse struikensoorten die bloesem & vruchten geven waar verschillende diersoorten op af kunnen komen. De bodem tussen de struiken biedt schuilgelegenheid aan kleine zoogdieren en vogels.
Soorten: Vogels als zwartkop, roodborst en winterkoning. Vlinders, poppen op de bodem tussen het blad. Kleine zoogdieren als egel en hermelijn. Wellicht de pestvogel.

Geluidswal, kruidenstroken
Afhankelijk van het gebruikte kruidenmengsel: margriet en duizendblad. Hier vliegen verschillende soorten bijen op. Honingbijen zullen we hier zeker vinden, maar liever zeldzame bijen als de grasbij en klokjesdikpoot. Tuinhommel en akkerhommel. Vlinders als witjes, atalanta, bont zandoogje zullen hier vliegen. Misschien broedt er een enkele graspieper op de grond tussen de stengels.

Haag (bij woningen)
Een geschoren haag biedt schuilgelegenheid voor vogels, omdat zo'n haag dicht is en katten en roofvogels er niet gemakkelijk in kunnen komen. Bijvoorbeeld mussen maken daar graag gebruik van. Maar ook een winterkoning kan zich verstoppen in een geschoren haag.

Egel



Hermelijn



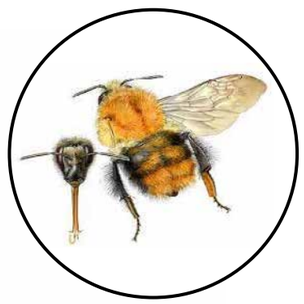
Bont Zandoogje



Graspieper



Akkerhommel





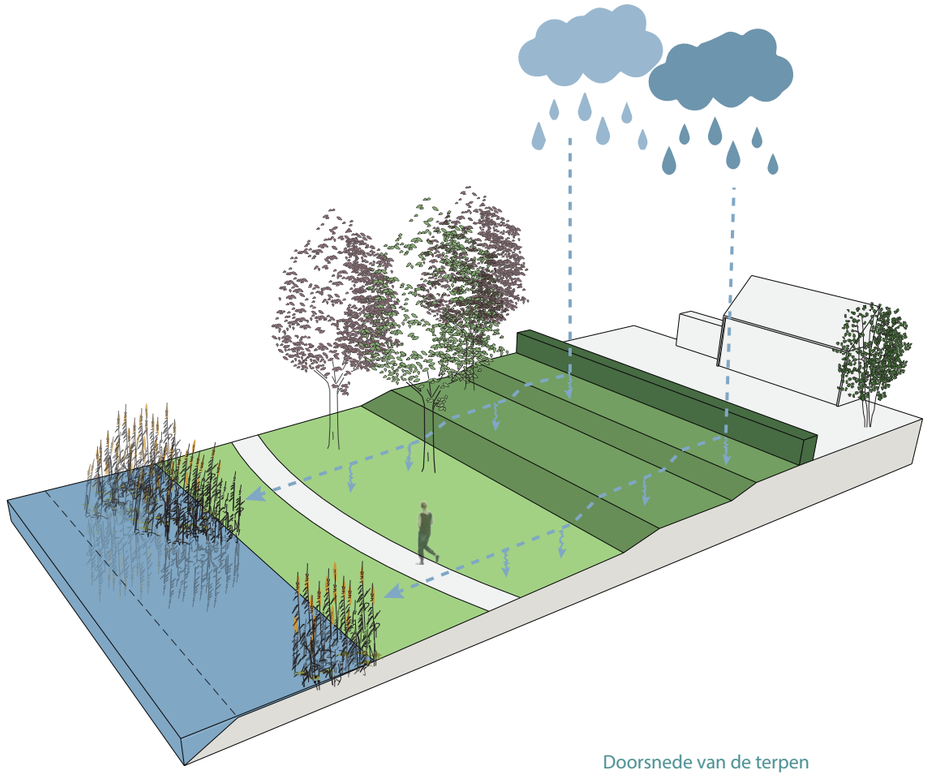
4.4 Waterrobuust Landschap

De meanderende beek vormt de ruggegraat van een dynamisch waterlandschap, waarmee Breezicht waterrobuust is en bestendig voor klimaatverandering. Uitgangspunt is dat hevige buien zonder problemen (geen water op straat) kunnen worden verwerkt, en dat in zeer extreme situaties water op parkeerplaatsen, in groenvoorzieningen en bepaalde secundaire straten wordt geaccepteerd.

Doordat een waterrobuuste inrichting vanaf het begin van het ontwerpproces is meegenomen als ruimtelijke kwaliteit, draagt klimaatadaptatie ook bij aan het woongenot, de natuur- en landschapswaarden en recreatie in het gebied. De regenwateropvang en -afvoer van de buurtschappen is op verschillende manieren gekoppeld aan het groenblauwe landschap. Daarnaast stimuleren we bewoners om regenwater op de kavel op te vangen en in te zetten voor de bewatering van de tuinen.

De algemene principes zijn dat regenwater wordt vastgehouden in de ondergrond, maar ook wordt ingezet om het collectief af te voeren en zodoende het beekdallandschap met water te voeden. In de woongebieden worden met zand diverse infiltratiestroken gerealiseerd. Hiermee wordt de aanwezige veen/ kleilaag doorbroken en kan regenwater wegzakken naar het onderliggendegrondwatersysteem. Deze infiltratiestroken komen onder de wegen, onder de wadi's en onder de woningen. Maar ook in de tuinen zijn infiltratiestroken voorzien. Hiermee wordt wateroverlast in tuinen en ondergelopen achterpaden voorkomen.

De waterafvoer van de buurtschappen kent enkele verschillende uitwerkingen. Buurtschap Wetering is opgebouwd rondom een systeem van wadi's dat in verbinding staat met de beek. Rondom het beekdallandschap voeren de buurtschappen direct af op de beek en op lager gelegen gebieden in de omgeving van de beek. Binnen buurtschap Reede ligt de overgang van het beekdallandschap naar de Milligerplas. Water wordt door middel van een stuw in buurtschap Reede vastgehouden in de beek en staat dus niet in open verbinding met de plas. In extreme situaties werkt de stuw als een overstort van de beek naar de plas. Regenwater dat in de buurtschappen Reede en Kragge niet in de grond wegzakt staat via een infiltratieriool in verbinding met regenwaterbassins aan de noordkant van de plas.



Doorsnede van de terpen



Waterrijk wonen in Breezicht Zwolle



Bestaande wadi tijdens regenbui in Wetering, Zwolle


- 0,50 m
- 0,80 m
- 1,10 m
- 1,05 m
- 0,90 m
- 0,60 m
Normale waterstand
Waterstand tijdens piekbuien
en/of langere periode met regen

5 Het landschap als woonomgeving

5.1 Buurtschappen in het landschap

De eerste twee buurtschappen in Breezicht Zuid zijn vooraf gegaan aan Breezicht Noord en worden reeds gerealiseerd: buurtschap Wetering, waarin brede wadi's insteken langs de woonstraten en buurtschap Duinzicht, waarin het duinlandschap dooradert tussen de woningen door tot de kern van het buurtschap.

In Breezicht Noord ontvouwt zich pas echt het groenblauwe landschap in vol ornaat, in aansluiting op de noordelijke randen van de Milligerplas die groener, natuurlijker en luwer van opzet zijn dan de stranden aan de zuidkant. In Breezicht Noord liggen vier buurtschappen: Wierde, Beemd, Reede en Kragge.

Wierde (ca. 135 woningen) en Beemd (ca. 90 woningen) zijn kleine compacte woongebieden, in omvang het meest passend bij de schaal van het 'buurtschap'. Centraal in Wierde en Beemd ligt een groene brink, als metafoor van de groene ruimte met prachtige bestaande voorbeelden in bijvoorbeeld Drentse dorpen. In de brink is een wadi opgenomen die het regenwater van de omringende woningen opvangt. Wierde en Beemd zijn zo compact van opzet dat 'brink en landschap' altijd dichtbij zijn. Naast buurtschap Wierde ligt aan de Oude Weteringzone een drietal terpen, waarvan twee als woonterp ingericht en de meest zuidelijke een reservering voor een (moes)tuinencomplex is.

Buurtschap Reede is het grootste buurtschap van Breezicht Noord met circa 250 woningen. Midden door Reede stroomt de beek, die daar overgaat in de inham aan de Milligerplas. Door de centrale beek, de ligging aan de plas maar ook met enkele deelbuurtjes heeft Reede de schaal van een klein dorp. Met een kern aan het water, randen aan het landschap en luwe woonbuurtjes aan groene plantsoenen.

Buurtschap Kragge is haast meer een woonlandschap in zichzelf dan dat het zich als compact buurtschap manifesteert. In Kragge liggen ca. 50 grotere kavels met 2^1 kap- of vrijstaande woningen, het grootste deel aan het water en een deel opgenomen in het het rustige natuurlandschap. Drie tuinachtige straatjes steken in vanaf de Breezichtlaan, ieder straatje vormt zo een soort 'draadje op de pier', afgewisseld door de waterinhammen die in verbinding staan met de Milligerplas. Plas-draszones, natuurlijke gebieden aan de plas en riet- en grassenrijke oevers van de kavels vormen samen één natuurlandschap waar de kavels en woningen in verscholen liggen.

'Landschap en buurtschappen' zijn niet twee gescheiden werelden. Het landschap vormt eigenlijk een unieke woonomgeving waarin gestruind en gewandeld kan worden, en waarin juist het natuurlandschap respect geniet om in stand te houden. Er zijn verschillende plekken in het landschap die actief gebruikt kunnen worden of speciaal zijn ingericht, zoals speel- en ontmoetingsplekken, tuinen en meer verspreid in het landschap plekken met natuur- of kunstobjecten.


Terpen
Wierde
Brink
Beemd
Brink
Beekdal
Reede
Milliger Inham
Milligerplas
Kragge

5.2 Bereikbaarheid

Stadshagen kent een hoofdstructuur van wijkontsluitingswegen die vrij tussen de verschillende woongebieden loopt. Verzameld verkeer rijdt zodoende vooral over dit hoofdsysteem, terwijl de woongebieden in de luwte liggen. In Breezicht ligt deze hoofdstructuur alleen nog langs buurtschap Wetering. Vanaf de rotonde ter hoogte van grand cafe Milligers worden de buurtschappen ontsloten door eenvoudige (geklinkerde) buurtwegen die als een rijgdraad naar de buurtschappen lopen en ze onderling verbinden. De verkeersstructuur is daarmee efficiënt en functioneel opgezet: bewonersverkeer bereikt snel de buurtschappen, de verkeersstructuur vormt zo min mogelijk een obstakel of scheiding in het landschap.

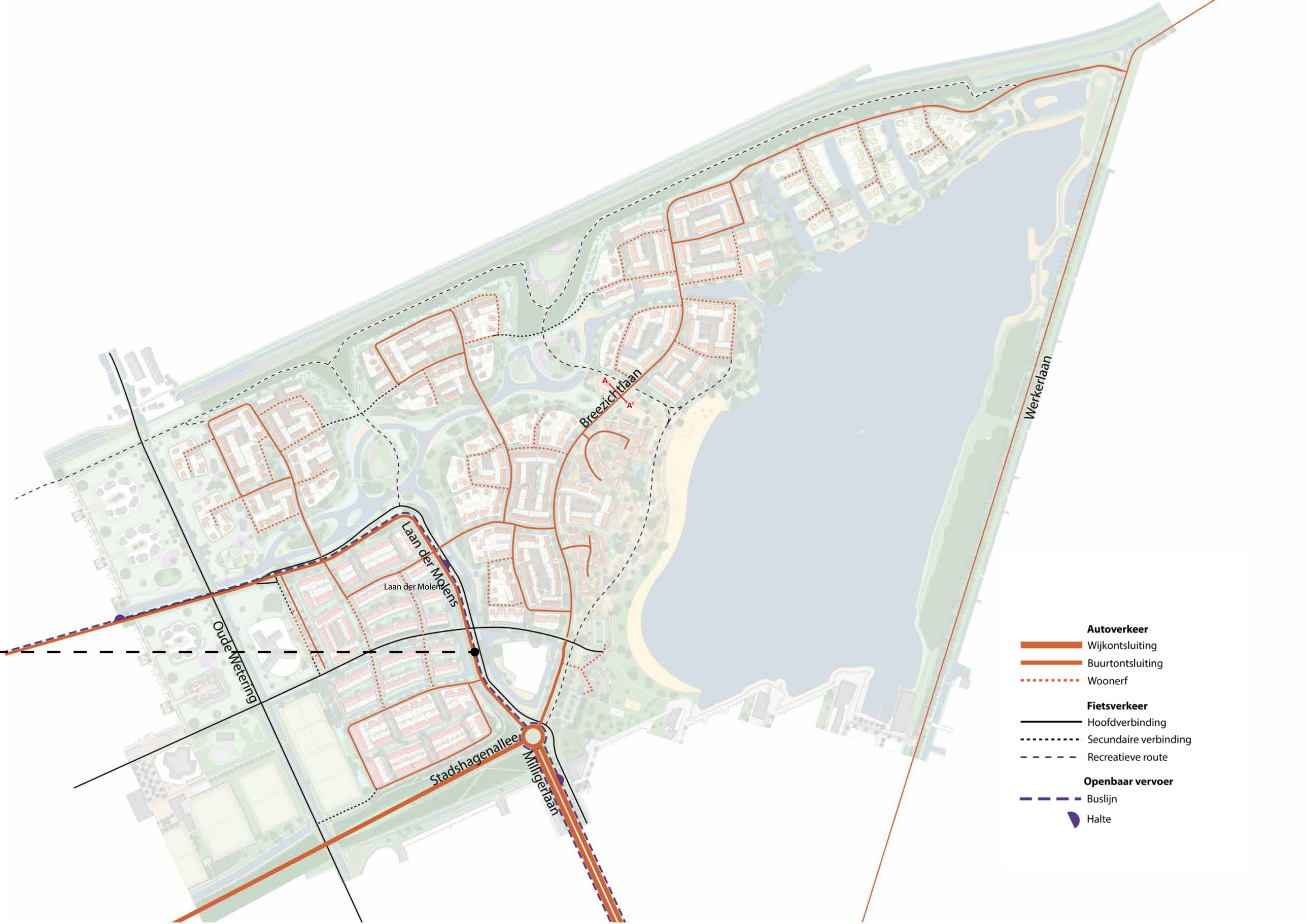
Breezicht is goed bereikbaar via openbaar vervoer met bushaltes aan de Laan der Molens. In essentie is Breezicht echter een suburbaan woongebied aan de buitenrand van Stadshagen, waarmee het een gebied blijft dat gericht is op auto-ontsluiting en volledig is voorzien van parkeerfaciliteiten. Fietsen in Breezicht is bijna overal mogelijk. Vrijliggende fietspaden zijn aangelegd vanuit Stadshagen richting Milligerplas en langs de plas ter hoogte van het strand. Richting de noordelijke buurtschappen gedraagt het stratennetwerk zich informeler en fietst de fietser mee door de buurtschappen en woonstraten. Tot slot ligt op de geluidswal een fietspad langs de hele rand van Breecamp en Breezicht, dat als een pad over de dijk uitzicht geeft naar het landschap: naar de openheid van de polder Mastenbroek en naar het nieuwe woonlandschap van Breezicht.



Laan der Molens, huidige situatie



profiel Breezichtlaan ter hoogte van duinlandschap


A
A'
Breezichtlaan
Werkerlaan
Laan der Molens
Laan der Molens
Oude Wetering
Stadshagenallee
Millingerlaan
Autoverkeer
Wijkontsluiting
Buurtontsluiting
Woonerf
Fietsverkeer
Hoofdverbinding
Secundaire verbinding
Recreatieve route
Openbaar vervoer
Buslijn
Halte

5.3 Recreatief netwerk

Het recreatieve netwerk laat zien dat het landschap en de buurtschappen zijn dooraderd met routes om te fietsen en te wandelen. Langere fietsroutes in het landschap bestaan uit een combinatie van vrijliggende fietspaden en de woonstraten door de buurtschappen. Zo zijn er routes over de geluidswal, routes vanuit Stadshagen naar het strand en verbindende routes van strand naar buurtschappen en geluidswal, langs het beekdallandschap.

Bij de keuze voor het fietsroutenetwerk is bewust gekozen om enkele grotere zones van het landschap te ontzien, om daar de rust en traagheid van het natuurlandschap echt de voorrang te geven. Het voetgangersnetwerk laat zien dat dit landschap te voet wél haast overal toegankelijk is. Een mooi voorbeeld is het 'rondje Milligerplas': een wandel/jogroute geheel rond de plas variërend van 3,5 tot ca 6km lang. Deze route is ook aangemerkt als wandelroute in wandelnetwerk IJsseldelta.

Verder in het landschap lopen wandelroutes langs de beek en allerlei verbindingen tussen beek, Milligerplas en buurtschappen: een padennetwerk uitgevoerd in beton, zodat het voor iedereen toegankelijk is. Het landschap nodigt zodoende uit om in te struinen, te bewegen, van te genieten en te bewonderen. Ook van de paden af zullen ongetwijfeld sporen ontstaan om te spelen, om een stapsteen door de beek te bereiken of een geheim plekje te vinden. Hier blijven natuur en landschap de baas en laten hun systeem en rijkdom zien: juist om van mee te genieten, van te leren en met respect in stand te houden.



wandelpad: 'rondje Milligerplas'



profiel: Geluidswal/Breezichtlaan



profiel: 'rondje Milligerplas' thv zwaluwenwand

Recreatieve routes

Fietsroute

Wandelroute

5.4 Het woonlandschap: spelen, bewegen, genieten

Zoals al eerder aangestipt biedt Breezicht niet alleen woongebieden in een natuurlandschap, maar vormt het natuurlandschap ook echt een woonlandschap dat zich openstelt voor bewoners om van mee te genieten en in rond te struinen. Het landschap profileert zich heel duidelijk als natuurlijk systeem en als voorbeeld van een klimaatbestendig en circulair gebied. Het nodigt uit om te gebruiken, om te activeren, en om samen aan de slag te gaan om kringlopen in het natuurlijke systeem te sluiten. Denk hierbij aan de waterkringloop, de voedselkringloop en de materialenkringloop.

Het 'actieve landschap' manifesteert zicht op verschillende manieren met een gradatie van intensief gebruik tot het meebeheren en in stand houden van het landschap. In grote lijnen kunnen vier gradaties onderscheiden worden:

1. Er is een stelsel van specifieke ingerichte plekken die intensief gebruikt kunnen worden door bewoners, zoals speelplekken en sportveldjes, het strand en het rondje Milligerplas. Ook de Milligerplas zelf heeft een recreatiefunctie als zwemplas met mogelijkheden om te surfen, kanoën en zeilen. In Reede wordt de mogelijkheid geboden aan bewoners om een 'buurtschuur' te realiseren: als uitvalsbasis voor gezamenlijke (groene en sociale) activiteiten.
2. Een serie 'tuinachtige' en landschappelijke plekken die actief door bewoners gebruikt, ingericht of beheerd kunnen worden. Zoals de buurtweide en de boomgaard bij buurtschap Reede, het volkstuinencomplex als derde terp en natuurlijke (pluk)tuinen op de eilanden in het landschap.
3. Door het landschap heen liggen diverse kleinere plekken waar even iets te zien of te beleven is, zoals kunstobjecten, natuurlijke objecten, een stapsteen in het water, een uitzicht... 'Genieten en bewonderen' is het adagium met respect voor landschap en natuur. Aandacht voor recycling en hergebruik staat centraal bij de inrichting van deze plekken.
4. Een vierde categorie vormt de uitnodiging aan bewoners om het natuurlijk landschap als geheel te 'kennen', in stand te houden en te beheren. Wilgen knotten, het gebied schoonhouden, riet beheren, vogels tellen, en nog velerlei mogelijkheden meer.

Gebruik, respect en beheer gaan bij het landschap Breezicht hand in hand. Dat vraagt om een actieve inzet van bewoners en stichtingen/verenigingen die passie hebben voor de natuur. Dan ontstaat er een breed palet aan kansen om van het landschap te leren, te genieten en het te ondersteunen. Meer hierover in het hoofdstuk Participatie.



hondenlosloopveld t.h.v. Grand Cafe Milligers



klaphekje van hondenveld naar sportvelden aan de plas



Natuurlijke speelplek



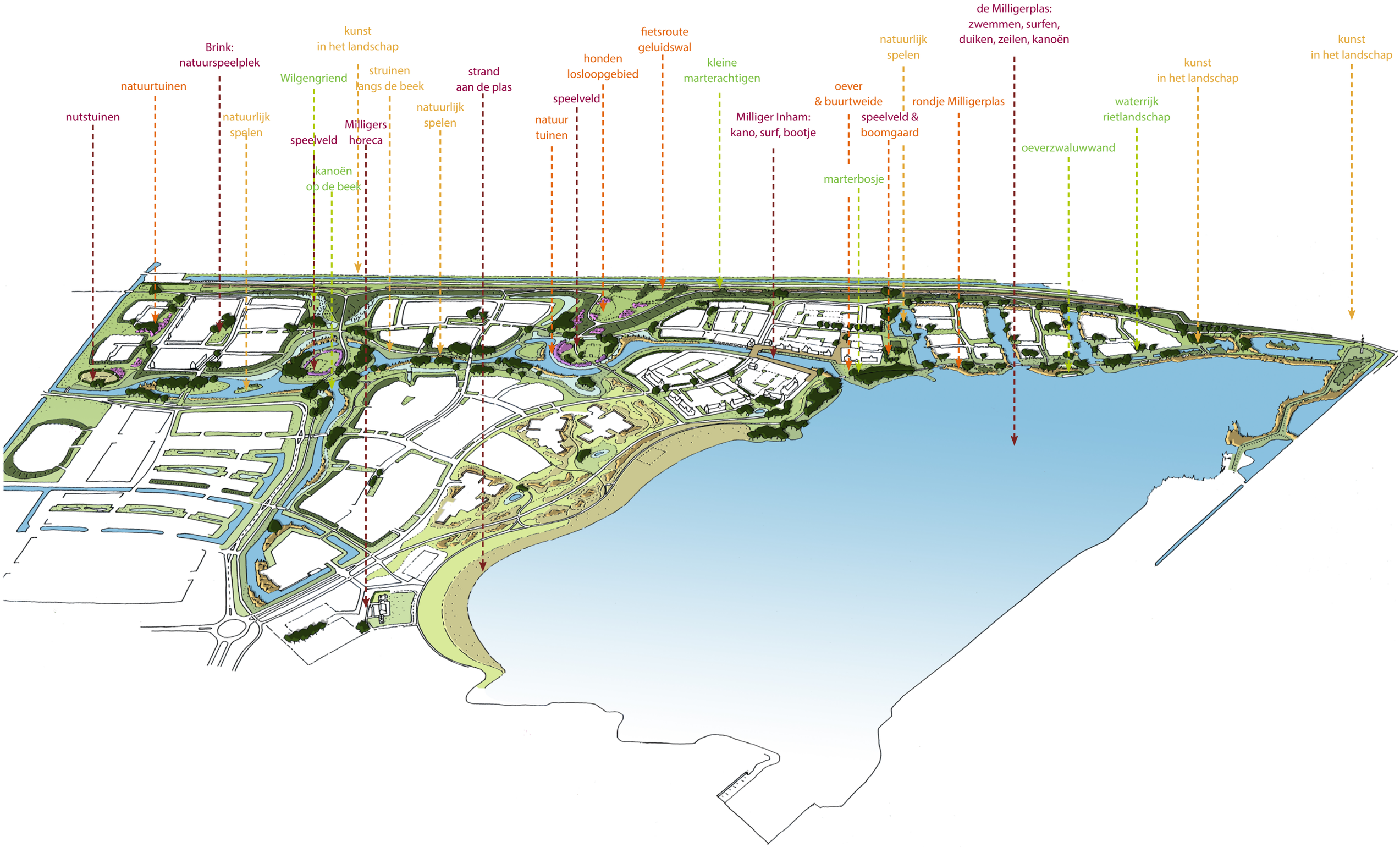
Natuurlijke speelplek



Stadslandbouw



Stadslandbouw


nutstuinen
natuurtuinen
Brink:
natuurspeelplek
natuurlijk
spelen
Wilgengriend
speelveld
kunst
in het landschap
struinen
langs de beek
Milligers
horeca
kanoën
op de beek
natuurlijk
spelen
strand
aan de plas
natuur
tuinen
speelveld
honden
losloopgebied
fietsroute
geluidswal
kleine
marterachtigen
Milliger Inham:
kano, surf, bootje
oever
& buurtweide
marterbosje
natuurlijk
spelen
speelveld &
boomgaard
rondje Milligerplas
de Milligerplas:
zwemmen, surfen,
duiken, zeilen, kanoën
oeverzwaluwwand
waterrijk
rietlandschap
kunst
in het landschap
kunst
in het landschap

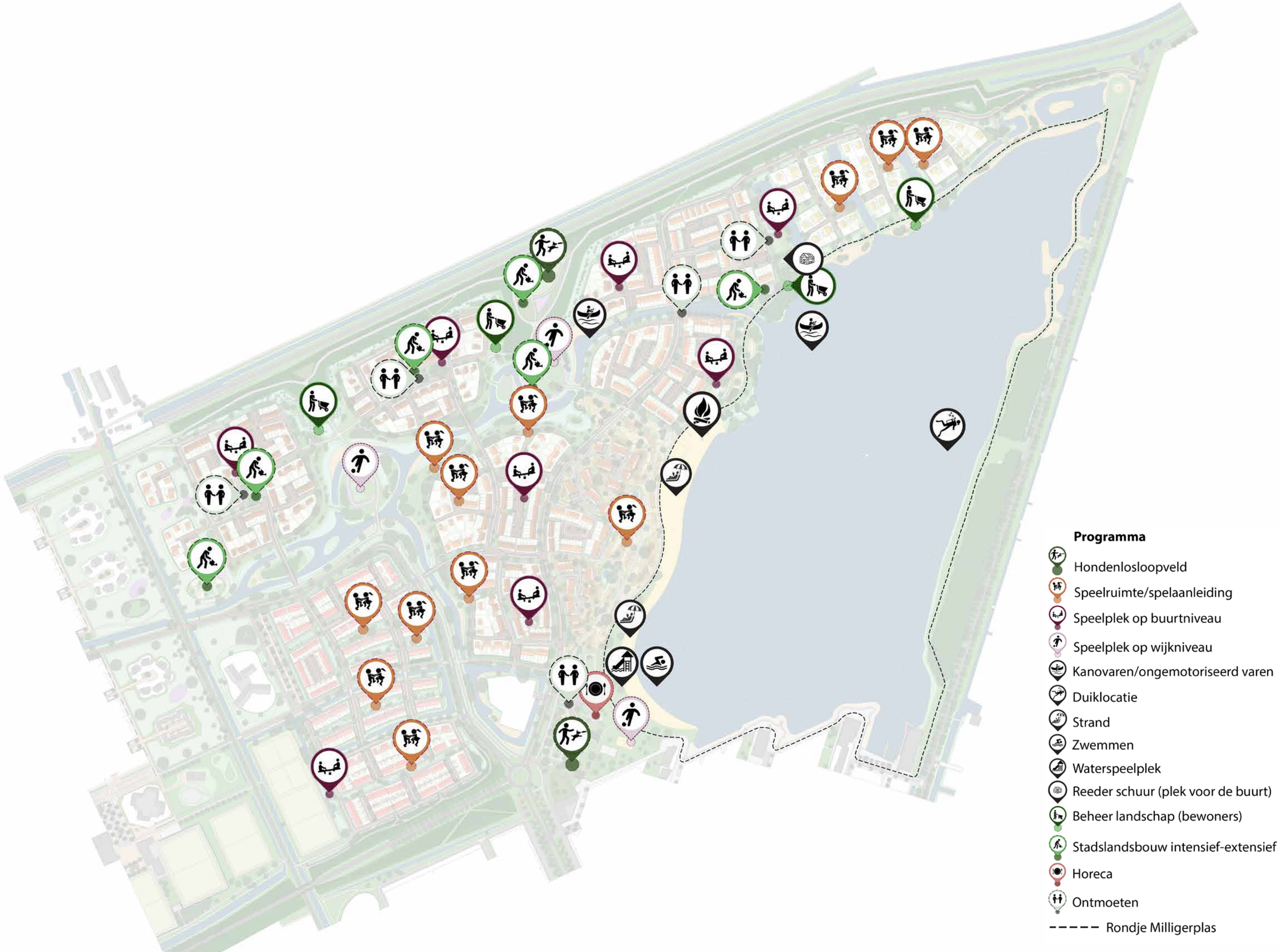
Plekken in het landschap

De kaart hiernaast toont de plekken in het landschap waar gespeeld kan worden, waar iets te zien is of die anderszins een speciale betekenis hebben. Ook hier is er verschil tussen intensief te gebruiken plekken en plekken die meer deel uitmaken van het landschap. Intensief te gebruiken plekken zijn bijvoorbeeld speel- en sportplekken en plekken waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten en gezamenlijk een boomgaard kunnen onderhouden. In het landschap liggen plekken met bijvoorbeeld een kunstobject of natuurobject, er zijn gebieden met een speciaal karakter, zoals de wilgengrienden en de bosjes speciaal voor marters en de zwaluwmuur.

Alle speelplekken in het woonlandschap worden verder ontworpen en uitgewerkt door het speelteam van de gemeente Zwolle.
Waar mogelijk worden de speelplekken ontworpen met circulaire materialen. Participatie speelt ook een rol in dit proces.



Ruim zicht, geluidswal. Zicht richting Hasselt


Programma
Hondenlosloopveld
Speelruimte/spelaanleiding
Speelplek op buurtniveau
Speelplek op wijkniveau
Kanovaren/ongemotoriseerd varen
Duiklocatie
Strand
Zwemmen
Waterspeelplek
Reeder schuur (plek voor de buurt)
Beheer landschap (bewoners)
Stadslandsbouw intensief-extensief
Horeca
Ontmoeten
Rondje Milligerplas



Vlonder waar je met je kano het water uit kan.
Door aan de andere kant van de brug nog een vlonder aan te leggen kun je met de kano ook door het centrale landschap van Breezicht kanoën (en vice versa naar de Milligerplas)



Referentiebeeld van de kade. Dit beeld is gemaakt langs de kade bij het Kraanbolwerk in de binnenstad van Zwolle. Een soortgelijk profiel zal hier ook komen.



Aan deze zijde van het water komt een schuin talud met intensief onderhouden gazon. Hier kun je lekker in de zon liggen. Ook is de keermuur hier laag zodat je op de rand kan zitten en met je voeten in het water kan.





Oever, weide, boomgaard & speelveld



Referentiebeeld van een natuurspeelplek die op deze locatie zeker een optie is. In combinatie met het eilandje kan dit voor kinderen een mooie plek zijn om te spelen



Op deze locatie komt een boomgaard met notenbomen. Naast dat je hier noten kunt rapen/plukken is het ook een plek voor de buurt waar activiteiten georganiseerd zouden kunnen worden.



Bestaand bosje (hier vanaf de andere zijde van de Milligerplas gefotografeerd). Links ervan zal uiteindelijk de inham te zien zijn, gemarkeerd door een brug.



5.5 Brugontwerp

Bij de ontwikkeling van Breezicht wordt een aantal bruggen gerealiseerd. Deze bruggen zijn uitgewerkt in samenhang met de bruggen in Breecamp, uitgangspunt voor de uitwerking van de bruggen is het Vormgevingsdocument bruggen Breecamp & Breezicht. Breecamp Noord en Breezicht hebben een sterke verwantschap door de ruimtelijke kenmerken van de twee wijken en dezelfde context in de noordelijke stadsrand. De bruggen worden daarom in samenhang vormgegeven, waarmee een 'familie van bruggen' ontstaat. Omdat de wijken elk een eigen identiteit hebben met eigen specifieke karakteristieken zijn wel verschillende themagebieden onderscheiden: Breecamp, Oude Wetering, Breezicht en Milligerplas.
In totaal worden elf autobruggen, drie fietsbruggen en zes voetbruggen gerealiseerd in de twee wijken.

Vier voetgangersbruggen

In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan hebben een aantal wijzigingen plaatsgevonden waardoor ook de ontwerpen van de bruggen zijn aangepast. In dit beeldkwaliteitsplan zijn vier nieuwe voetgangersbruggen (3 van 17 meter en 1 van 19,5 meter overspanning) opgenomen rond de Milligerplas. Deze bruggen maken het rondje rond de plas voor de voetganger compleet. Het gaat om volwaardige voetgangersbruggen van wit beton. Het hekwerk in de kleur DB603 sluit in ontwerp aan op het hekwerk van de eerder gerealiseerde bruggen in Breecamp en Breezicht. De leuningregels groeien als het ware aan begin en het einde uit de eerste leuningstaander, een extra verwijzing naar het rietlandschap waarbinnen deze bruggen geplaatst worden. Het hekwerk is extra transparant en de constructiehoogte van de brug is minimaal waardoor het omliggende rietlandschap maximaal zichtbaar is.

Reederbrug

De randvoorwaarden voor de Reederbrug zijn nog in ontwikkeling. Naast de brug is plek voor een kunstwerk.



Voetgangersbruggen buurtschap Kragge (ontwerp buro M.A.A.N.)



Voetgangersbrug buurtschap Reede (ontwerp buro M.A.A.N.)



Breezichtlaanbrug / Reederbrug buurtschap Reede (ontwerp buro M.A.A.N.)

5.6 Kunst in het woonlandschap

In een bewoond landschap zoals Breezicht kan kunst de betekenis van natuur- en landschap betekenis geven, een verhaal vertellen over de oorsprong en cultuurhistorie, over ecologie of de zichtlijnen van het landschap benadrukken.

Op de kaart hiernaast zijn potentiële plekken aangegeven waar een kunstobject een mooie plek kan hebben in het landschap of in de buurtschappen. Tevens zijn plekken aangegeven waar al een kunstobject in de openbare ruimte is opgenomen.

De keuze en vormgeving van de kunstobjecten moet in een volgend traject nog nader uitgewerkt worden. Een metafoor voor de betekenis van de objecten is wel: de referentie met cultuurhistorie, een bijdrage aan natuur en ecologie of het versterken van het visuele landschap.

Om de relatie met de natuur te bevestigen, zal de nadruk liggen op natuurlijke materialen, en materialen die hergebruikt en/of gerecycled zijn.









Parkpergola Maximapark, Utrecht



‘Reading between the lines’, Gijs van Vaerenbergh, foto Kristof Vrancken



Kunst in de natuur (“Ruiters” van Marc de Roover)



Kunst in de natuur (Anningahof)

6 Levend landschap

6.1 Participatie: een levend landschap

Met de realisatie van Breezicht Noord wordt het stedenbouwkundig plan opgeleverd zoals het in het verkavelingsplan en inrichtingsplan (groenstructuur) is toegelicht. Het woonlandschap is daarmee niet 'af'. Zoals al eerder aangegeven zijn er diverse mogelijkheden voor bewoners om actief deel te nemen en bij te dragen aan het in stand houden van het landschap. Ook nodigt het landschap uit om actief met materiaal- en waterkringlopen aan de slag te gaan, bijvoorbeeld door composteren, eigen voedsel te verbouwen en regenwater op te vangen in de tuin. Ook vanuit bewoners bestaat er een behoefte om zelf activiteiten en initiatieven te ontplooien in de woonomgeving.

Verscheidenheid van landschap en initiatieven

Participeren in Breezicht Noord biedt bredere kansen dan we tot nu toe gewend zijn in Stadshagen. Niet alleen als faciliteit voor bewoners, maar juist ook om samen met bewoners het landschap in stand te houden. Zo kan een woonlandschap ontstaan dat door nieuwe ideeën en initiatieven zich steeds verder ontwikkelt en daadwerkelijk een levendig landschap wordt.

Zoals bij het hoofdstuk 5.4 al is aangegeven, zijn er verschillende manieren waarop het woonlandschap actief gebruikt kan worden. Hierin uiten zich ook de mogelijkheden voor participatie: er zijn plekken in het landschap waar bewoners zelf kunnen tuinieren en daarmee een stukje grond zelf kunnen beheren. Maar integraal in het landschap zijn er veel meer aanleidingen om actief te zijn in het natuurlandschap, door het te ervaren, ervan te leren, het te helpen beheren of eruit te oogsten.

Daarnaast kunnen bewoners door actief te participeren veel bijdragen aan de circulariteit van Breezicht Noord. De verschillende kringlopen (water, materialen, energie) worden immers bepaalt door het gebruik van de bewoners zelf. Door bijvoorbeeld zelf voedsel te verbouwen, en het organisch afval te composteren en weer in te zetten in de tuinen, wordt zo'n kringloop heel zichtbaar en concreet. Ook de buurtschuur nodigt uit tot circulariteit: hier is ruimte om bijvoorbeeld cursussen te organiseren om meubels te maken, een repair cafe gehouden om elektrische apparaten te repareren of tips en trucs gedeeld om zo min mogelijk afval te produceren.



Landschapsbeheer door betrokken vrijwilligers (foto M. Tiemens)

Op de bladzijde hiernaast zijn de plekken aangegeven die zich lenen voor actief beheer door bewoners en is een basis aangegeven van denkbare initiatieven en actief beheer in het landschap. Voor de landschapsbrede initiatieven is dit slechts de eerste aanzet: het natuurlijk systeem van het landschap kan in samenwerkingen met inwoners, stichtingen, verenigingen en actieve natuurbeheerders verder onderhouden en 'levend' gehouden worden. Dit is een proces dat zich door de jaren heen verder kan ontwikkelen. Hier wordt ook de connectie gezocht met de Biohub in het nabijgelegen de Tippe.

natuurtuinen

nutstuinen

spelen en
tuinieren
op de Brink

onderhoud
Wilgengriend

eetbaarlandschap/
voedselbos

spelen en
tuinieren
op de Brink

beekdallandschap:
beheren & beleven

natuurtuinen

hondenlosloopgebied

wilgengriend

buurtweide

speelveld

boomgaard

rietlandschap:
beheren & beleven

locatie stadslandbouw
(intensief / extensief)

6.2 Circulariteit in verschillende lagen

Een toekomstgerichte ontwikkeling van Breezicht Noord betekent ook aandacht voor circulariteit. In het ontwikkelplan voor Breezicht Noord is circulariteit toegevoegd naast de andere ambities als klimaatadaptief, energieneutraal en natuurinclusief. Binnen deze ambities zien we ook dat er keuzes zijn gemaakt die in verbinding staan met circulariteit.

Circulariteit

'Het sluiten van kringlopen' geeft de kern aan van wat circulariteit betekent. Bij een circulaire gebiedsontwikkeling is het streven om op alle dimensies van de ontwerp-, bouw en gebruiksfase van een woongebied in te zetten op het beperken van grondstoffengebruik en afval, en de daaraan gerelateerde uitstoot en milieu-impact. Bij een circulaire gebiedsontwikkeling onderscheiden we de hoofdthema's: de circulaire bouwfase, een circulaire levensstijl, duurzame mobiliteit en het sluiten van waterkringlopen.

In deze fase van de ontwikkeling van Breezicht Noord bevinden we ons in een relatief laat stadium om circulariteit te integreren in alle lagen van de gebiedsontwikkeling. Wel pakken we de kansen op die nog haalbaar zijn om mee te nemen vanaf de actuele stand van het ontwerp- en bouwproces. Zo zetten we in op een circulaire openbare ruimte, en nodigen we uit tot een circulaire levensstijl door participatie en educatie.
We beschrijven de kansen voor circulariteit in Breezicht Noord aan de hand van de vier genoemde thema's, die gezamenlijk de gehele gebiedsontwikkeling omvatten. Deze indeling is ontleend aan het document 'Circulaire Gebiedsontwikkeling' dat Metabolic in opdracht van de gemeente Zwolle voor de Tippe in Stadshagen heeft opgesteld.

Circulaire bouwfase

Het gehele bouwproces vormt een thema waarbinnen op meerdere vlakken winst behaald kan worden om circulair te werken. Binnen dit thema zien we toepassingen ten aanzien van het woningontwerp, het bouwproces, de bouwmethode en een materialenpaspoort.
In de bouwfase zetten we in op bewustwording: zo is er met de ontwikkelaars een workshop circulariteit georganiseerd en zal bij de zelfbouwkavels de dialoog over circulaire materialen gehouden worden aan de hand van het materialenpaspoort.

Aan ontwikkelaars is bij het indienen van een VO gevraagd om de circulaire aanpak te beschrijven. Zo worden o.a. circulaire keukens, badkamers en toiletten toegepast in een deel van de woningen, en wordt er geexperimenteerd met biobased cellulose isolatiemateriaal.
In buurtschap Reede wordt er gekeken of een extra stap in circulaire ambities in de bouwfase kan worden genomen.
In de openbare ruimte wordt waar nog mogelijk ingezet op circulair materiaal. Denk hierbij aan bankjes, parkeerplaatsen en kunstwerken, maar ook aan circulaire materialisering van de kolken en riolering. Dit wordt verder uitgewerkt samen met de afdeling beheer en onderhoud.
In buurtschap Kragge worden parkeerhofjes die niet intensief gebruikt worden bestraat met semi-doorlaatbaar materiaal, beter voor de infiltratie en het materiaalgebruik.

Circulaire levensstijl

Vanaf het moment dat het woongebied in gebruik wordt genomen bestaan diverse kansen om rekening te houden met circulariteit in de levensstijl van bewoners (beperken van afval en bewuster omgaan met het gebruik van producten). Met de gebiedsontwikkeling van Breezicht Noord willen we wel zoveel mogelijk bijdragen aan de condities voor een circulaire levensstijl. Het woord 'levensstijl' geeft eigenlijk al aan dat de beoogde winst ligt in het dagelijks (huis-tuin-en keuken) gedrag van bewoners. Veel mogelijke toepassingen hiervoor spelen in de fase na het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan. Ze hebben alleen kans van slagen als ze in een vervolgfase samen met de bewoners en gebruikers van het gebied vormgegeven worden. Aangesloten kan worden op Breezicht zelf en op de inititiatieven die reeds in de Tippe ontstaan, in de zuidelijke hoek van Stadshagen.

De tweede stap vormt de verdere uitwerking van een circulaire levensstijl in Breezicht:

1. Het unieke aspect van Breezicht Noord vormt het natuurlandschap dat de woonomgeving vormt voor de buurtschappen. Vertrekpunten hierbij zijn: informatie en educatie over de kringlopen in het landschap, het eigen producerend vermogen van het natuurlandschap (voedsel, water, natuurlijke materialen) en het inzetten van stromen uit de natuur (regenwater, organisch afval).
2. In de Tippe is circulariteit tevens onderdeel van de gebiedsontwikkeling, en anders dan in Breezicht vanaf de ontwerpfase meegenomen. In de Tippe wordt bijvoorbeeld een biohub gerealiseerd waar onder andere GFT-afval van bewoners lokaal wordt verzameld en wordt omgezet in compost. Initiatieven in de Tippe en in Breezicht noord houden niet op bij de grenzen van het eigen woongebied, maar kunnen ook door bewoners buiten deze gebieden worden ondersteund en gebruikt.
3. Circulaire levensstijl in Breezicht Noord stimuleren. De openbare ruimte nodigt uit circulair gedrag: kunstwerken en speeltoestellen laten zien hoe de water- en materiaalkringlopen werken in de buurt, de buurtschuur biedt ruimte voor het delen en uitwisselen van gebruiksvoorwerpen en circulair materiaal in speeltoestellen, bankjes en borden laat zien wat er allemaal al kan.
4. De circulaire levensstijl verder ontwikkelen en uitbouwen buiten de buurtgrenzen en buiten Stadshagen. Voorbeelden zijn gebruik maken van lokale voedselproducenten zoals de Zwolse Stadslanderijen en het opzetten van kringloopwinkels en repaircafé's.

Duurzame Mobiliteit

Breezicht is een surburbaan woongebied aan de buitenrand van de stad. Er is een openbaar vervoer systeem en er worden goede fiets- en wandelstructuren gerealiseerd, maar deze zijn niet persé onderscheidend voor een duurzame mobiliteit. Wél wordt de mogelijkheid gefaciliteerd om in de openbare ruimte en in parkeergebieden van de buurtschappen laadpalen aan te brengen. Daarmee wordt elektrisch rijden gefaciliteerd en gestimuleerd.

Op basis van de ervaringen in de Tippe kan in de gebruiksfase worden onderzocht of het Stadshagen-breed zinvol is of het aanbieden van deeldiensten haalbaar is en welk effect dit in de loop van de tijd kan hebben op de benodigde parkeerplaatsen. Mocht deze ontwikkeling in de toekomst aanslaan en zich doorontwikkelen, dan kan dit kansen bieden voor een groenere invulling van de buurtschappen.

Gesloten waterkringlopen

Met de inrichting van het groen blauwe landschap in Breezicht is stevig ingezet op klimaatbestendigheid. Het vervolgens ook scheiden van afvalwater uit drinkwater (zwart en grijs water) achten we nog niet haalbaar. Wél verkennen we mogelijkheden om op kavelniveau hemelwater in te zetten voor huis & tuin: bijvoorbeeld om tuinplanten water te geven. De ontwerpmogelijkheden hiertoe gaan we nader onderzoeken. (regentonnen, regenwaterreservoirs).
De inspiratiefolder voor het inrichten van (groene) tuinen die voor Breezicht Zuid is uitgebracht wordt geactualiseerd en waar mogelijk aangevuld met deze mogelijkheden.

Een stap extra/ circulaire hotspots

In buurtschap Reede wordt samen met ontwikkelaars onderzocht of er een stapje extra gezet kan worden in de circulaire bouwfase. Daarnaast biedt de verkaveling op enkele plekken aanleiding om zoveel mogelijk op circulaire ontwikkeling in te zetten: waar het bovengenoemde kader wordt ontstegen. Zo wordt er op de zelfbouwkavels in Kragge ingezet op het materialenpaspoort en circulair materiaalgebruik, en zijn de terpen naast buurtschap Wierde een geschikte plek om de circulaire ambitie projectmatig verder te verkennen en uit te werken.

De haalbaarheid van deze hotspots moet in samenspraak met de ontwikkelende partijen worden verkend, en met doorkijk naar de mogelijkheid om geïnteresseerde bewoners te mobiliseren.

6.3 Natuurinclusiviteit: aanvullend op het landschap

Natuurinclusief bouwen is het zodanig oprichten van bouwwerken en inrichten van de omgeving van de gebouwen, dat het van waarde is voor de natuur in de stad. Natuurinclusief bouwen heeft als doel om de biodiversiteit (de variatie aan soorten in een leefgebied) te behouden en te versterken. Hiervoor zijn natuurinclusieve bouwmaatregelen nodig zoals nestkasten en de aanleg van groene tuinen en daken.

Breezicht vormt in zichzelf een royaal natuurlandschap waarin allerlei planten en dieren een leefomgeving kunnen vinden. Een aanvulling op het landschap is natuurinclusief bouwen: de mogelijkheid om groen en biodiversiteit zoveel mogelijk door te trekken tot aan de woning en in de tuin. De schaalniveaus die we onderscheiden in Breezicht Noord zijn:

- Woonlandschap: in het waterrijke groenblauwe landschap van Breezicht bestaat een grote diversiteit aan leefgebieden. dit geeft ruimte voor een gevarieerde natuurontwikkeling.
- Buurtschap: in de buurtschappen bevindt zich veel groen. Deze groene ruimtes verbinden we met elkaar en met het omringende landschap. Daarmee ontstaat een fijnmazig blauwgroen netwerk waar verschillende dieren een leefgebied kunnen vinden.
- Kavel: De erfafscheidingen van de tuinen naar de openbare ruimte bestaan vooral uit hagen. Daarbij inspireren we toekomstige bewoners om hun tuinen zo groen mogelijk in te richten.
- Woning: in de woningen zijn natuurinclusieve maatregelen genomen. Bijvoorbeeld gevels waar nestkasten voor vogels en vleermuizen zijn ingepast of groene daken.

Diverse gemeenten hebben reeds gemeentebrede brochures en puntensystemen opgebouwd waarmee natuurinclusiviteit in de woonomgeving wordt gestimuleerd en waar mogelijk in het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning wordt verankerd. In Zwolle wordt momenteel beleid geformuleerd om ook tot een dergelijke omgang met natuurinclusiviteit te komen. In Breezicht Noord nemen we een voorschot op dit beleid door aan te geven welke mogelijkheden er bestaan om natuurinclusiviteit te stimuleren en toe te passen. Voor de opbouw van dit systeem is gebruik gemaakt van de Deventer brochure Natuurinclusief Bouwen en het daarbij behorende puntensysteem van het project 'Op je Stek Deventer'.

Inspireren versus waarborgen

De maatregelen onderscheiden zich naar enerzijds toepassingen die bij de bouw van de woning meegenomen kunnen worden en anderzijds naar initiatieven die bewoners in hun tuin kunnen ontplooien. Groene daken en groene gevels hebben een duidelijke relatie met de ingezette architectuurstijl. Bij buurtschap Kragge zijn deze maatregelen opgenomen als onderdeel van het pakket beeldkwaliteit.

Steen eruit, groen erin

Een belangrijke basis naar een natuurinclusieve inrichting voor alle kavels is het groen inrichten van de tuin. Een stelregel is dat minimaal 2/3e deel van de tuin (het onbebouwde deel van de kavel) groen is ingericht, en dus niet is verhard. We stimuleren deze groene inrichting bij alle kavels van Breezicht. Bij de vrije kavels (voor particulier opdrachtgeverschap) maakt dit principe vast onderdeel uit van het kavelpaspoort. Deze kavels bestaan uit 2^1 kap woningen of vrijstaande woningen met relatief grote tuinen, die daardoor vanzelfsprekend in relatie staan met het omringende landschap.

Natuurinclusieve voorbeeldtuin

In Stadshagen heeft het idee postgevat dat er een natuurinclusieve en klimaatbestendige voorbeeldtuin kan worden gerealiseerd. Hier zouden bewoners inspiratie kunnen opdoen voor de inrichting en beplanting van hun tuin.

Natuurinclusieve bouwmaatregelen

Hierna is de selectie van mogelijke bouwmaatregelen uitgeschreven die voor Breezicht relevant is.

1. Groene daken
2. Groene gevel
3. Nestplekken voor vogels
4. Verblijfplaatsen voor vleermuizen
5. Insectenhotel
6. Egelkast
7. Rommelhoekjes, schuttingen, muur van wildernis
8. Takkenrillen en vlechtheggen
9. Bloem- en kruidenrijke groenstroken / vlinder- en bijenidylle
10. Bomen, hagen en heesters
11. Vijvers en poelen

1. Groen dak
Groene daken bieden ze een prima bodem voor allerlei dieren en planten en zijn daardoor ook heel waardevol voor de biodiversiteit. Groene daken zijn ook uitstekend geschikt om regenwater op te vangen. Groene daken dragen bij aan de leefgebieden van vlinders, wilde bijen, vogels, vleermuizen en planten.

Er zijn drie mogelijkheden voor een groen dak: een extensief dak, een intensief dak of een natuurdak. Een extensief dak is opgebouwd uit een dunne grondlaag van ongeveer vier tot zeven centimeter en een mos- of sedumbegroeiing, eventueel aangevuld met kruiden en grassen. Door te variëren met de gronddikte kunnen microklimaten ontstaan. Dat bevordert de biodiversiteit. Een intensief dak heeft in alle opzichten de hoogste diversiteit. Met een dikke substraatlaag van tussen de 80 en 120 cm groeien grassen, kruiden, struiken en zelfs bomen. Een intensief dak is net een echte tuin, maar dan op een gebouw.
Een natuurdak is een variatie op een intensief dak waarbij de substraatlaag variërende diktes heeft (tussen de 20 en 40 centimeter), waardoor verschillende gradiënten ontstaan. Hierdoor ontstaan meer mogelijkheden voor verschillende typen flora en fauna.



2.Groene gevel
Een groene gevel is in veel opzichten voordelig. Het levert voedsel, nestgelegenheid en dekking voor diverse vogelsoorten. De gevels laten zich goed combineren met nestkasten voor vogels. Gevelgroen zorgt voor demping van geluiden en heeft een afkoelende werking.
Planten die zich goed lenen voor groene gevels, zijn:
• Klimplanten die zelf hechten: bijv. klimop.
• Klimplanten die steun nodig hebben om te groeien: bijv. bosrank, kamperfoelie, vuurdoorn of wilde hop.
• Groene muren met planten zoals viooltjes, varens, heggerank of bitterzoet.

3. Neststenen voor vogels
Vogelsoorten die in stedelijk gebied broeden zijn vaak afhankelijk van vaste nestplaatsen in gebouwen. Voor nieuwbouw zijn er speciale inbouwneststenen. Neststenen kunnen zichtbaar of onzichtbaar in of aan de gevel worden aangebracht. Elke vogelsoort gebruikt zijn eigen specifieke neststeen. Er zijn neststenen/kasten voor de huismus, spreeuw, gierzwaluw, witte kwikstaart, huiszwaluw, zwarte roodstaart en boerenzwaluw.

Waar plaatsen
Plaats de neststenen aan de noord tot oostzijde van de gevel (en bij voorkeur niet boven ramen). De nesten krijgen dan niet teveel zon. Gierzwaluwen en huismussen zijn koloniebroeders. Plaats daarom meerdere stenen bij elkaar. Gierzwaluwen en huiszwaluwen hebben een vrije aanvliegroute nodig van ten minste vier meter van de steen tot aan de grond. De aanvliegroute mag niet worden geblokkeerd, bijvoorbeeld door een bouwwerk of een boom. Plaats stenen of inbouw daarom bij voorkeur op een hoek of op de kopse kant van het gebouw. Voor de huismus is een hoogte van drie meter al voldoende. Plaats nestkommen voor huiszwaluwen bij voorkeur onder een dakgoot of overstek.



huismus op neststeen
(natuurinclusief bouwen, gemeente Amsterdam en Ede)

Voor de huismus kan de vogelschroot worden verplaatst naar de panlat waar de tweede pan aanhaakt. De eerste twee panlatten dienen zo als broedlocatie. Maatregel is alleen zinvol bij dakpannen waar dakbeschot toegankelijk is bij de eerste rij dakpannen (bijvoorbeeld holle pannen).
Toepassen bij minimaal 5 meter lengte dak. Hoogte tussen dakbeschot en dakpan (bij bolling) dient minimaal 7,5 centimeter te zijn. Vogelschroot bij de panlat aanbrengen waar de tweede pan aanhaakt. Om beschadiging van dampfolie te voorkomen, houten platen aanbrengen boven de gootplank.

4. Kasten voor vleermuizen
Vleermuizen verblijven graag in gebouwen. Bij nieuwbouw kunnen vleermuiskasten heel eenvoudig in de gevel worden ingepast. De speciale inbouwvleermuiskasten kunnen zowel zichtbaar als vrijwel onzichtbaar worden ingemetseld in de spouwmuur. Inbouw heeft de voorkeur: het klimaat is dan beter voor de vleermuis. Open dilatatievoegen en de kieren tussen huizen bieden ook een goede paarverblijfplaats voor vleermuizen. De voegen en kieren mogen dan niet worden afgesloten met bijvoorbeeld isolatiemateriaal. Vleermuiskasten zijn geschikt voor:

• Gewone dwergvleermuis
• Ruige dwergvleermuis
• Laatvlieger
• Gewone grootoorvleermuis



vleermuiskast, Koninklijke Tichelaar.bv

Waar plaatsen
Breng vleermuiskasten aan op de zuid of zuidwestzijde van de gevel op minimaal vier meter hoogte en bij voorkeur niet boven ramen. De kasten mogen niet worden verlicht en er moet een vrije valruimte van minstens twee meter aanwezig zijn.

5. Hotels en stenen voor insecten
Inbouwstenen, gestapelde stenen en insectenhotels dragen bij aan een gezonde wilde bijen- en vlinderpopulatie in de stad. Wilde bijen en vlinders zijn een belangrijke schakel in de voedselketen, ook voor de mens. Zij zorgen voor 60% van de kruisbestuiving van onze groenten en fruit. De insectenhotels en -stenen zijn geschikt voor bestaande bebouwing en nieuwbouw.

Deze maatregelen zijn goed voor:
• Vlinders: kleine vos, dagpauwoog en verschillende soorten koolwitjes en blauwtjes
• Wilde bijen

Waar plaatsen
Plaats de insectenhotels en -stenen op een plek die beschutting biedt tegen regen en wind en zoveel mogelijk dichtbij inheemse nectar- en stuifmeeldragende
bloemen, planten en/of struiken. Bijenstenen moeten aan de zonzijde van een gebouw worden ingemetseld, maar niet op het zuidwesten in verband met regeninslag. Insectenhotels kunnen ook op de grond staan als ze maar niet in de schaduw van een gebouw of boom worden geplaatst. Hoe meer zonuren op een dag, hoe beter. Bijenhotels kunnen ook op het dak worden geplaatst.



bijenbaksteen (Eindhovenduurzaam.nl)

6. Egelkast
De egelkast biedt onderdak aan egel en steenmarter. Plaats de kast op een geschikte plek in de tuin, dicht onder een struik of onder takken of bladeren. Als nestmateriaal kan de kast het beste gevuld worden met hooi of dor blad. De kast heeft geen onderhoud nodig, wel is het van belang om de staat van de kast te controleren.



egelkast

7. Rommelhoekjes, muur van wildernis
Het aanplanten van streekeigen plantensoorten of het creëren van "rommelhoekjes" met takken of dode bladeren trekt veel soorten aan. Schuttingen belemmeren kleine zoogdieren of amfibieën. Door schuttingen aan de onderkant 10 centimeter open te laten, wordt dit probleem al opgelost. Nog beter is om de schuttingen te vervangen door een haag. Zo functioneert de scheiding ook als schuil- en nestplaats.

Hergebruikte steenbrokken of grove stenen maken een goede afscheiding. Door hier ruime voegen tussen te laten, creëer je een zeer aantrekkelijke leefruimte voor planten, insecten, kleine zoogdieren en amfibieën. Aan de zon- en schaduwzijde van deze muur ontstaan verschillende kleine klimaten, waar soorten zich kunnen vestigen. Wanneer de muur de juiste groeiomstandigheden heeft, kan een enorme soortenrijkdom ontstaan.

8. Takkenrillen en vlechtheggen
Een takkenril is ook een vorm van een afscheiding. Een takkenril is een soort halfhoge haag van gestapelde takken, zoals lokaal snoeihout. Vogels, amfibieën, insecten, kleine zoogdieren of reptielen gebruiken deze afscheiding om in te nestelen, schuilen, slapen of foerageren. Eenzelfde afscheiding kan ook gemaakt worden van levend materiaal, dan wordt het een vlechtheg genoemd. Een vlechtheg bestaat uit teruggesnoeide heggenstronken en snoeitakken die de heg bij elkaar houden. Wanneer de heg begint te groeien vormt het langzaam een uitstekend verblijf voor insecten en vogels.



takkenril (foto Gwen Dolen)

9. Bloem- en kruidenrijke mengsels, vlinder- en bijenidylle
Voor bloemen en kruiden geldt dat streekeigen soorten het beste functioneren. Dit bevordert de aanwezigheid van insecten. Het is dus zeer belangrijk om deze soorten bloemen en kruiden in te zaaien. Om het hele jaar door aan insecten voedsel te kunnen leveren, is het van belang dat je diverse vroeg- en laatbloeiers plant. Ook is het wenselijk om niet alles in één keer te maaien of snoeien, maar in delen.

10. Bomen, hagen en heesters
Hagen en struiken zijn net als bomen zeer belangrijk om de ecologische verbindingen in een gebied te creëren. Net zoals voor bloem- en kruidenrijke groenstroken wordt aanbevolen om voor streekeigen soorten bomen, hagen en heesters te kiezen.
De voorkeur gaat uit naar soorten die diverse functies uitoefenen zoals het leveren van zaden, vruchten of schaduw.

drachtplanten

11. Vijvers en poelen
Vijvers en poelen zijn een uitstekend leefgebied voor planten en dieren. Door een flauw talud aan te brengen, planten amfibieën zich voort en bewegen zij zich makkelijk voort. Zorg dat de vijver tenminste 60 cm diep is. Een poel moet maximaal één meter van het maaiveld liggen en de oever moet ten minste twee meter breed zijn. Zorg ervoor dat in de omgeving van de poel stenen en stronken aanwezig zijn, zij dienen als schuilplaats.

Deel 3

De Buurtschappen:
Wierde, Beemd, Reede en Kragge



7 De buurtschappen

In Breezicht Noord liggen vier buurtschappen ingebed: Wierde, Beemd, Reede en Kragge.

Wierde en Beemd: dorps wonen aan de brink en groene rand

Wierde en Beemd zijn kleine compacte woongebieden, in omvang nog het meest passend bij de echte schaal van het 'buurtschap'. (ca. xx woningen). Centraal in Wierde en Beemd ligt een groene brink, als metafoor van de groene ruimte met prachtige bestaande voorbeelden in bijvoorbeeld Drentse dorpen. In de brink is een wadi opgenomen die het regenwater van de omringende woningen opvangt. Wierde en Beemd zijn zo compact van opzet dat 'brink en landschap' altijd dichtbij zijn. De architectuur in Wierde en Beemd is te vatten als 'dorps wonen met een moderne uitstraling'. De beeldkwaliteit architectuur definieert bouwstijlen en woningtypologieën voor het 'wonen aan de brink' en 'wonen aan de groene rand'. 'Wonen op de terpen' naast buurtschap Wierde vormt een derde en eigen categorie, waar door de opbouw van de terp een eigen expressie en uitwerking kan ontstaan.

Reede: tuindorps met een losse twist

Buurtschap Reede is het grootste buurtschap van Breezicht Noord met circa 250 woningen. Midden door Reede stroomt de beek, die daar overgaat in de inham aan de Milligerplas. Door de centrale beek, de ligging aan de plas maar ook met enkele deelbuurtjes heeft Reede de schaal van een klein dorp. Met een kern aan het water, randen aan het landschap en luwe woonbuurtjes aan groene plantsoenen.
De dorpse schaal en de compacte opzet van Reede leiden bij de architectonische beeldkwaliteit voor Reede tot de stijl van 'tuindorp met een losse twist'. De tuindorpstijl past goed bij de sterke samenhang van openbare ruimte en compacte straatjes met de nadruk op rijwoningen. De twist ontstaat door subtiele verschillen per buurtje, in de manier waarop woningen aan het landschap grenzen en door een eigen gezicht van het centrale gedeelte aan de Milliger Inham.

Kragge: natuurlijk wonen, verscholen in het landschap

Buurtschap Kragge is haast meer een woonlandschap in zichzelf dan dat het zich als compact buurtschap manifesteert. In Kragge liggen ca. 50 grotere kavels met 2^1 kap- of vrijstaande woningen, het grootste deel aan het water en een deel opgenomen in het het rustige natuurlandschap. Drie tuinachtige straatjes steken in vanaf de Breezichtlaan, ieder straatje vormt zo een soort 'draadje op de pier', afgewisseld door de waterinhammen die in verbinding staan met de Milligerplas. Plas-draszones, natuurlijke gebieden aan de plas en riet- en grassenrijke oevers van de kavels vormen samen één natuurlandschap waar de kavels en woningen in verscholen liggen.

De architectuur in Kragge heeft als overkoepelende thema's 'natuurlijk wonen', verscholen in het landschap en onder de kap. Natuurlijke materialen hebben de boventoon in Kragge, ze gaan een relatie aan met de kleuren en uitstraling van het natuurlandschap.

Beeldkwaliteit Architectuur

In de hierna volgende hoofdstukken is de beeldkwaliteit omschreven voor de architectuur in de buurtschappen Wierde, Beemd, Reede en Kragge. Hiermee geeft het plan sturing aan de architectonische uitwerking van de woningbouwontwikkeling. Het document geeft kaders waar deze belangrijk zijn voor de ruimtelijke samenhang (doel), maar biedt daarbinnen vrijheid in oplossingsrichtingen (middel) om de plannen uit te werken met oog voor kwaliteit en een goede balans tussen ambities en haalbaarheid.

Bovenal hebben de hoofdstukken 'beeldkwaliteit architectuur' tot doel om ontwikkelaars, architecten en toekomstige bewoners te inspireren om vorm te geven aan het unieke en eigentijdse karakter van deze buurtschappen in Breezicht.

Supervisie

Voor nieuwbouwontwikkelingen in Stadshagen heeft de gemeente een supervisieteam aangesteld. Deze bestaat uit de supervisor van Stadshagen en de rayonarchitect van Welstand. Het doel van het supervisieteam is de ruimtelijke samenhang van het totale stedenbouwkundig plan Breezicht te waarborgen, onafhankelijk van de verschillende deelgebieden, ontwikkelaars en architecten. Hierbij wordt het vastgestelde beeldkwaliteitsplan als inspiratie- en toetsingskader gebruikt.
Tijdens de woningbouwontwikkeling vindt de eerste afstemming over de gebouwontwerpen plaats met de projectleider en stedenbouwkundige van Breezicht. Het voorlopig en definitief ontwerp worden ter goedkeuring aan het supervisieteam voorgelegd. Eventuele opmerkingen op het ontwerp worden ter plekke besproken en worden ook schriftelijk aan de ontwikkelende partij gestuurd. Wanneer het definitief ontwerp is goedgekeurd door het supervisieteam kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd, hierbij heeft de welstandstoets reeds plaatsgevonden in de supervisieteamoverleggen.



8 Wierde en Beemd

8.1 Wierde en Beemd: compact rond de brink

Wierde en Beemd zijn herkenbare compacte woonmilieus in het groenblauwe landschap van Breezicht. Het hart van de twee buurtschappen wordt gevormd door groene intieme ruimten – twee eigentijdse brinken waaromheen het buurtschap is vormgegeven. Op de brinken wordt regenwater opgevangen en geïnfiltreerd en is veel ruimte voor spelen. Het zijn dé ontmoetingsplekken in de buurtschappen.
De architectuur van de buurtschappen sluit aan bij die van Wetering en Duinzicht in Breezicht Zuid. De woningen zijn geïnspireerd op de bebouwingskarakteristieken van oude dorpen of buurtschappen, maar hebben een eigentijdse architectuurstijl.

Brinken

De woningen rondom de brinken oriënteren zich op deze ruimte en hebben een sterke onderlinge samenhang in architectuur die ook aan de rand van het buurtschap zichtbaar is. De bouwmassa is twee lagen met kap met een variatie in kapvorm en -richtingen. De woningen die direct aan de groene ruimten staan hebben een vormgegeven overgang naar het groen zoals een veranda of een erker. In architectuur is hier veel aandacht voor de individuele woning. De woningen in Wierde aan de Oude Weteringzone definiëren de rand van Breezicht. De bouwmassa bestaat uit twee lagen met kap en begeleidt deze ruimte waarmee samenhang en continuïteit ontstaat met de andere buurten in Stadshagen. De architectuur wordt gekenmerkt door horizontaliteit met zichtbare relaties tussen woningrijen.

Rand groenblauwe landschap

Richting het groenblauwe landschap ontstaat een lossere stedenbouwkundige structuur met ‘zachte’ groene overgangen naar het landschap. De bebouwing aan de rand van het buurtschap is een silhouet van kappen en bouwvolumes. Woningen zijn een of twee lagen met kap waarbij de woningen aan het groenblauwe landschap een lage gootlijn hebben.

Terpen

In de Oude Weteringzone liggen twee terpen. De woningen op de terpen zijn een krachtig vormgegeven ensemble van individueel herkenbare woningen. De woningen hebben een markante kapvorm. De terpen zijn compact en hebben een sterke onderlinge samenhang.



Inspiratie





















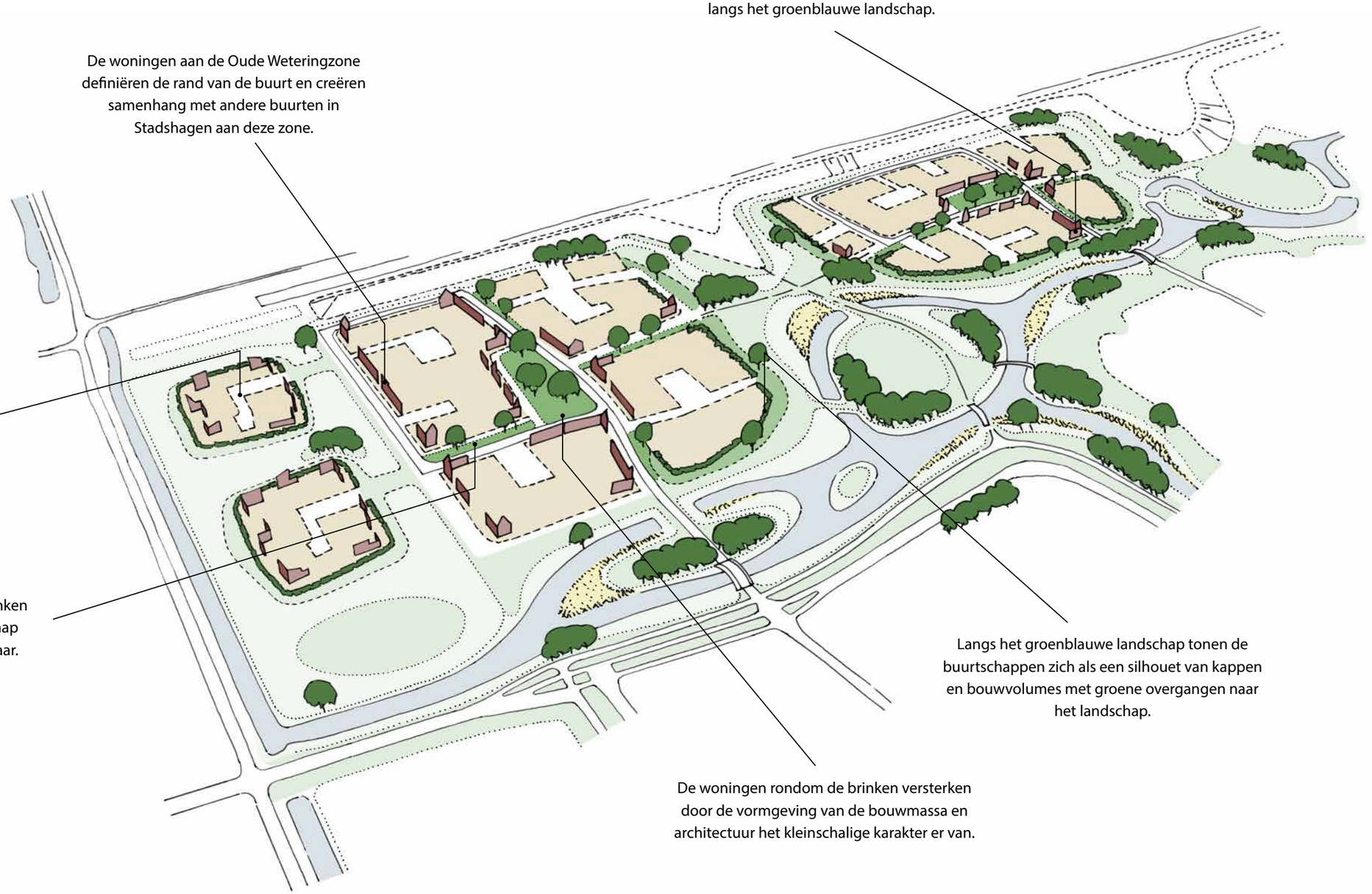
Brinken

Terpen

Groene rand

Op een paar plekken toont het hart van het buurtschap zich aan de buitenzijde langs het groenblauwe landschap.

De woningen aan de Oude Weteringzone definiëren de rand van de buurt en creëren samenhang met andere buurten in Stadshagen aan deze zone.



De terpen zijn een krachtig vormgegeven ensemble van individueel herkenbare woningen. De twee terpen zijn compact en hebben een sterke onderlinge samenhang.

Groene zones verbinden de brinken met het groenblauwe landschap en de buurtschappen met elkaar.

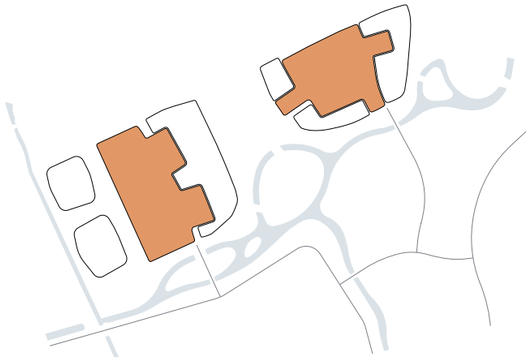
Langs het groenblauwe landschap tonen de buurtschappen zich als een silhouet van kappen en bouwvolumes met groene overgangen naar het landschap.

De woningen rondom de brinken versterken door de vormgeving van de bouwmassa en architectuur het kleinschalige karakter er van.

8.2 Wierde en Beemd: Beeldkwaliteit Architectuur



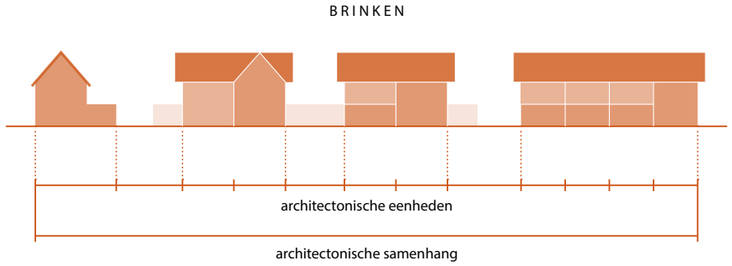
Beeldthemagebied: Brinken

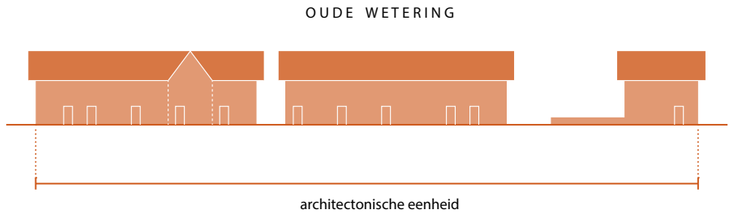


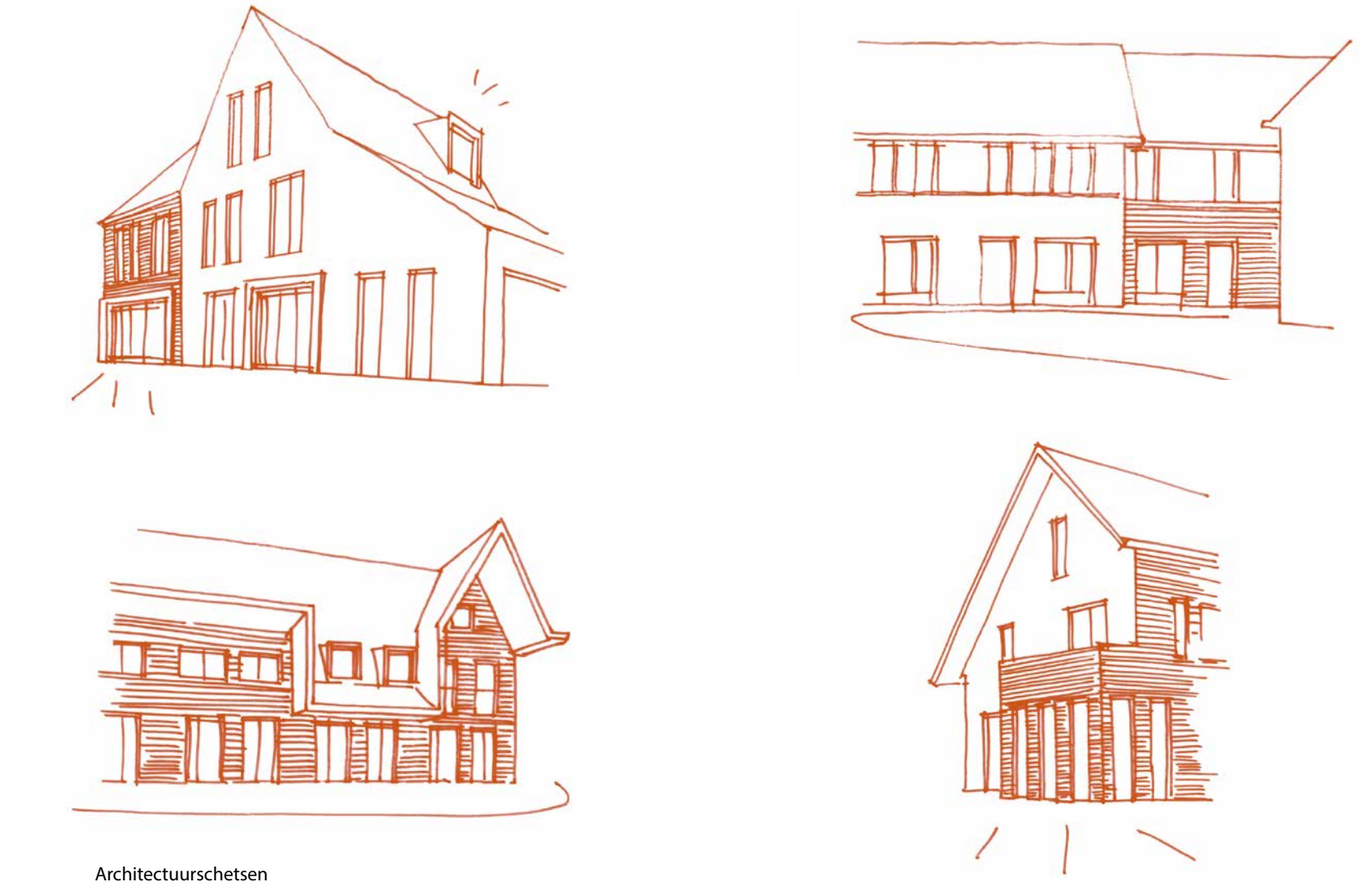
Architectuurbeeld

De architectuur van de woningen is eigentijds. De buurtschappen zijn weliswaar geïnspireerd op de bebouwingskarakteristieken van oude dorpen of buurtschappen - een losse bebouwingsstructuur, korte woningrijen, eenduidige bouwvolumes met kap en herkenbaarheid van de individuele woning - maar de architectonische kenmerken en het materiaalgebruik zijn van deze tijd. Het geheel toont een duidelijke samenhang, maar de woningen en woningrijen zijn allemaal net anders.

- De woningen aan de twee brinken in Wierde en Beemd versterken het intieme karakter van deze ruimten. Rooilijnen zijn continu en de woningrij of het woningblok is de architectonische eenheid. De individuele woning is duidelijk herkenbaar en er is een sterke architectonische samenhang tussen de woningen rondom de brink.
- De woningen aan de Oude Weteringzone begeleiden het landschap van deze zone en het zicht op de Mastenbroekerpolder. Rooilijnen zijn continu en de bebouwingswand is de architectonische eenheid. In de gevelindeling en de uitwerking van entrees is de individuele woning herkenbaar.
- Metselwerk is het basismateriaal van de woningen in een kleurvariatie van bruin tot bruingrijs. Accenten of gevelvlakken in (wit) keimwerk, hout of een ander materiaal passend bij het karakter van Breezicht is mogelijk, maar altijd ondergeschikt aan het metselwerk. De kappen hebben een antracietkleurige (niet glimmende) keramische dakpan.
- De detaillering is zorgvuldig met bijzondere aandacht voor het metselwerk in de gevel door bijvoorbeeld variatie in metselwerkverbanden of omranding van gevelopeningen.



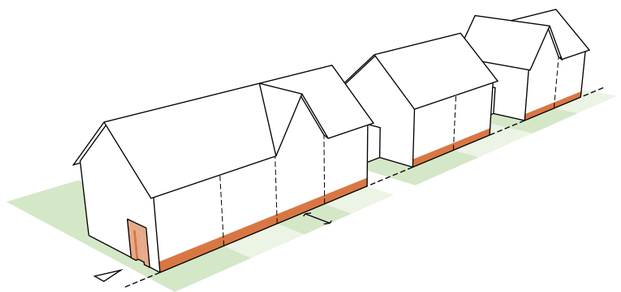




Architectuurschetsen

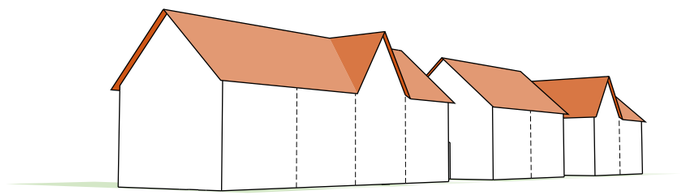
Beeldthemagebied: Brinken

Rooilijn en oriëntatie



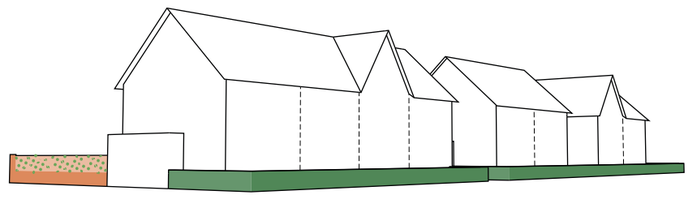
- De woningen aan de brinken en langs de Oude Weteringzone hebben een continue rooilijn parallel aan de straat.
- Overige rooilijnen hebben meer variatie, passend bij de losse bebouwingsstructuur van de buurtschappen.
- Woningen oriënteren zich met voorzijden op de brinken en hoofdstraten, waarbij de positie en vormgeving van entrees bijdraagt aan de sfeer en oriëntatie in het buurtschap.

Bouwhoogte en kapvorm



- Langs de Oude Weteringzone is een langskap de basis, dwarskappen of kapverhogingen kunnen worden toegepast om differentiatie aan te brengen en als stedenbouwkundig accent.
- De kapvorm van de woningen aan de brinken varieert om de individuele woning herkenbaar te maken.

Erfafscheidingen

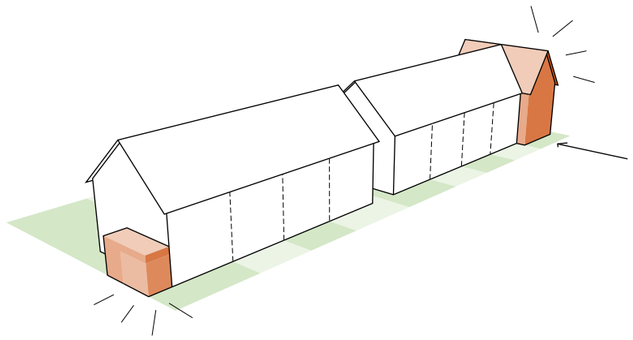


- Begroeide erfafscheiding zijn beeldbepalend voor Breezicht en passend bij het karakter van buurtschappen in een landschap. Op erfgrenzen aan voorzijde van de woningen worden hagen gerealiseerd.
- Zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte zijn prominent in beeld en worden uitgevoerd met een lage gemetselde tuinmuur met een (begroeide) houten of metalen opbouw. De vormgeving van de tuinmuur heeft een relatie met de architectuur van de woning.
- Langs parkeerkoffers en achtergebieden worden uniforme erfafscheidingen toegepast.
- Zie voor de exacte toepassing van erfafscheidingen de kaart ‘Erfafscheidingen’ op pagina 67.

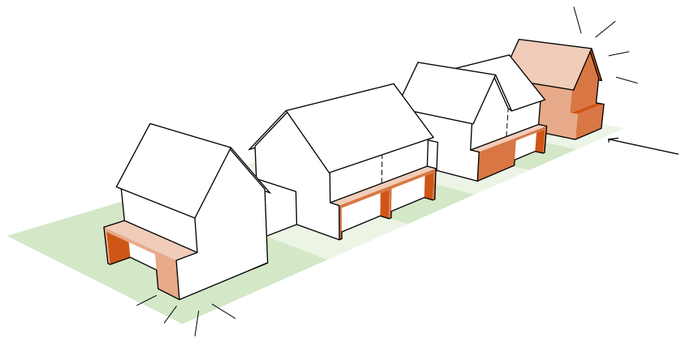
Beeldthemagebied: Brinken

Accenten

OUDE WETERING



BRINKEN



- Voor de oriëntatie binnen het buurtschap zijn een aantal woningen beeldbepalend en als stedenbouwkundig accent aangegeven, hier vindt een afwijking plaats in het hoofdvolume van de woning.

- Bij de woningen die direct aan de twee brinken grenzen is de relatie met het groen belangrijk. De woningen zijn individueel herkenbaar en hebben een vormgegeven overgang (een verschaling) naar de brinken. Bijvoorbeeld door middel van een uitbouw of veranda.

- Bebouwingsaccenten in prominente (kop)gevels dragen bij aan de openheid, sfeer en het karakter van het buurtschap.

Materiaal en natuurinclusiviteit

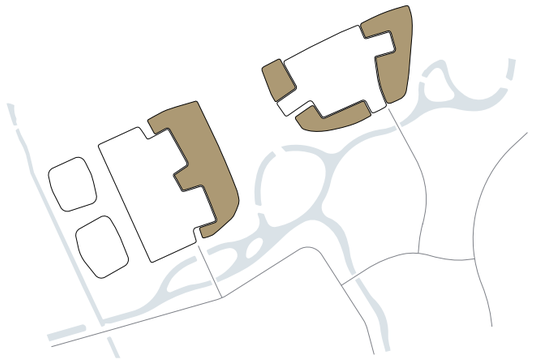


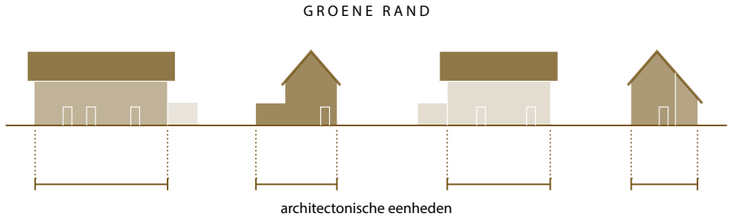
- Het basismateriaal is metselwerk in een (gemêleerde) bruine tot grijsbruine steen. Een combinatie met andere materialen als (wit) keimwerk, hout of een ander materiaal passend bij het karakter van Breezicht is mogelijk, maar deze zijn ondergeschikt aan het metselwerk.

- Materiaal voor de kap is een antractietkleurige (niet glimmende) keramische dakpan met een zorgvuldige inpassing van zonnepanelen.

- Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met natuurinclusieve maatregelen. Zie hiervoor ook de inspiraties over natuurinclusief bouwen (p. 43-45).

Beeldthemagebied: Groene rand

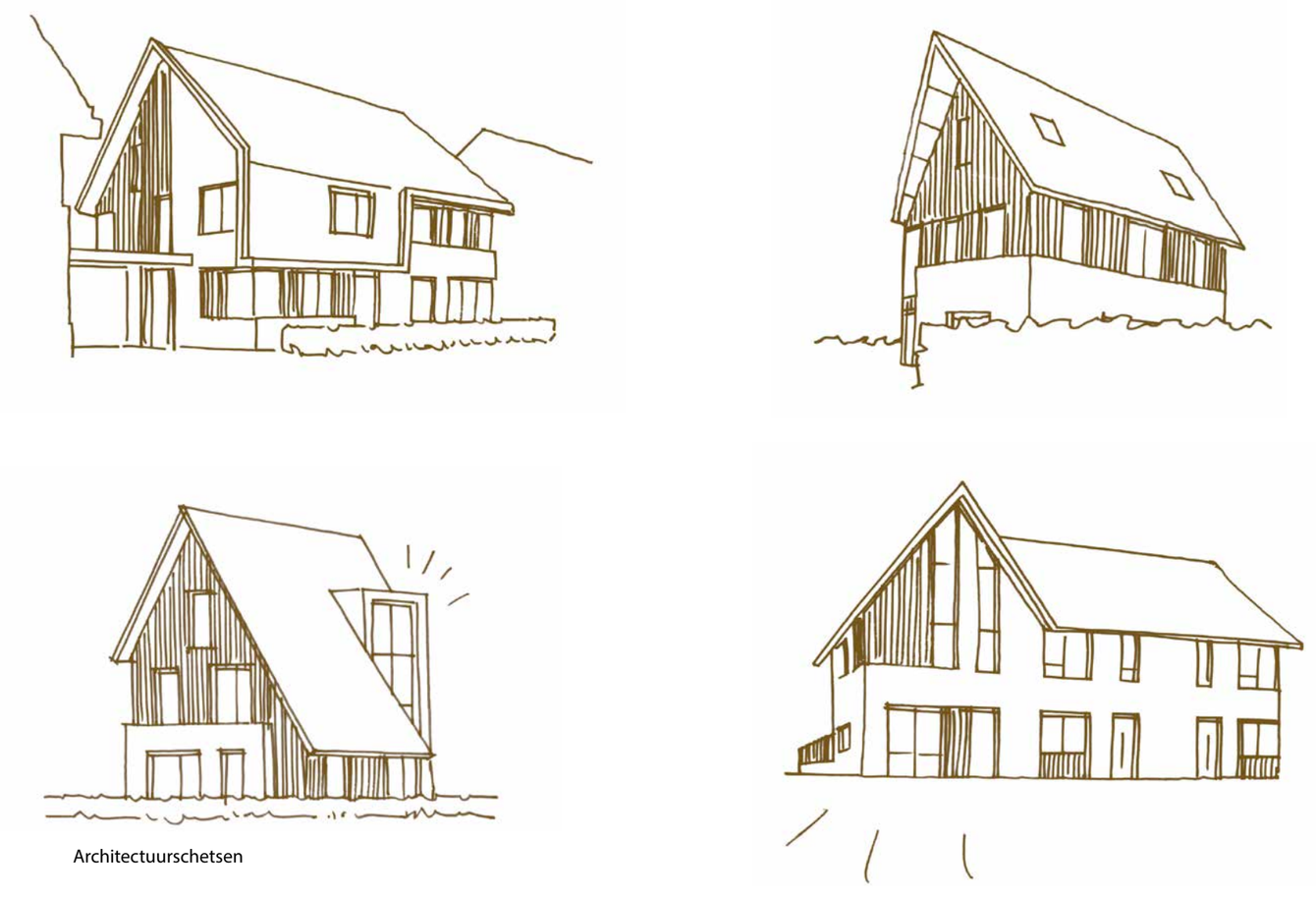




Architectuurbeeld

De woningen aan de randen van Wierde en Beemd vormen een spannend silhouet aan het groenblauwe landschap van Breezicht. De architectuur van de woningen is eigentijds en heeft een relatie met het landschappelijke karakter van de wijk. Dit komt tot uitdrukking in een losse bebouwingsstructuur met veel vrijstaande woningen en korte rijen, variatie in kapvormen en de combinatie van metselwerk als basismateriaal met een tweede materiaal wat passend is bij het karakter van het groenblauwe landschap zoals hout. Het geheel heeft een duidelijke samenhang, maar de woningen en woningrijen zijn allemaal anders.

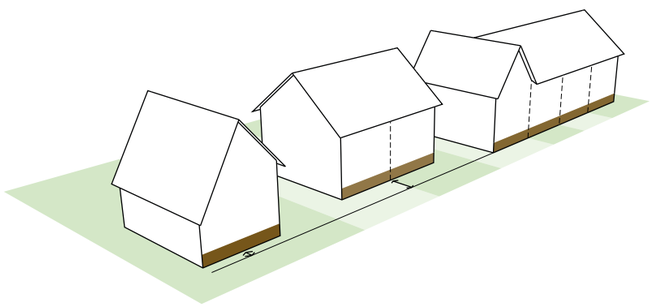
- De woningen definiëren de overgang van het buurtschap naar het groenblauwe landschap. Er is veel variatie in rooilijnen, gootlijnen, bouwvolumes en kapvorm om de kleinschaligheid van het buurtschap te accentueren. De woningrij of het blok is de architectonische eenheid, waarbij in de gevelindeling en entrees de individuele woning herkenbaar is.
- Metselwerk is het basismateriaal van de woningen in een kleurvariatie van geelbruin tot bruingrijs. Hieraan wordt in vlakken of accenten een tweede materiaal toegevoegd passend bij het karakter van het groenblauwe landschap, bijvoorbeeld in hout of (verticale) pannen. De kappen hebben een antracietkleurige (niet glimmende) keramische dakpan.
- De detaillering is zorgvuldig en passend bij een eigentijdse architectuur.
- De woningen die direct grenzen aan het groenblauwe landschap hebben een lage goot aan de zijde van het groenblauwe landschap, aansluitend bij een 'zachte' overgang naar het groen.



Architectuurschetsen

Beeldthemagebied: Groene rand

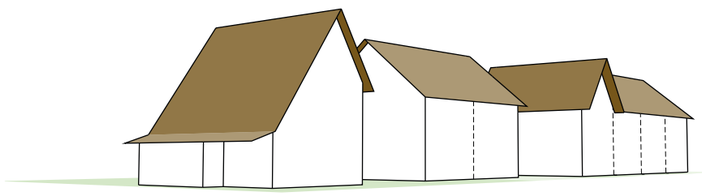
Rooilijn en oriëntatie



- Rooilijnen verspringen, passend bij het kleinschalige karakter van het gebied op de overgang van het buurtschap naar het landschap.

- De woningen vormen een silhouet van verschillende kappen en bouwvolumes aan de rand van het buurtschap. De woningen staan op enige afstand van het landschap en van elkaar om een ‘zachte’ overgang te realiseren.

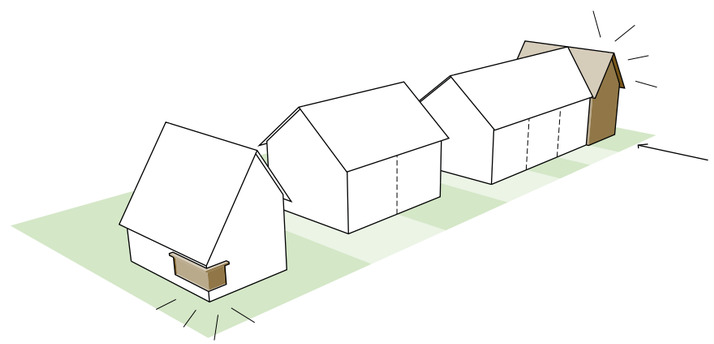
Bouwhoogte en kapvorm



- Aan de rand van de buurtschappen zijn de kappen nadrukkelijk in beeld. Het geheel kenmerkt zich door een variatie in kaprichtingen, waarbij kappen een dakoverstek hebben van 0,50 meter.

- Waar woningen direct grenzen aan het groenblauwe landschap is de goothoogte aan de betreffende zijde verlaagd tot maximaal 4,00 meter over minimaal 70% van de gevellengte. Deze woningen zijn aangegeven op de kaart ‘Bouwhoogte en kapvorm’ op pagina 65.

Accenten

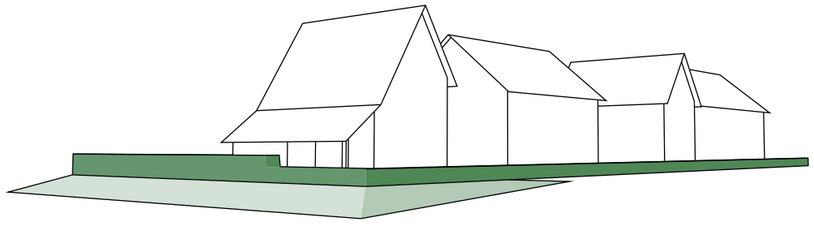


- Stedenbouwkundige accenten dragen bij aan de oriëntatie binnen het buurtschap.

- Bebouwingsaccenten in prominente (kop)gevels versterken de oriëntatie en zijn passend bij de sfeer en het karakter van de buurtschappen.

Beeldthemagebied: Groene rand

Erfafscheidingen



- Een haag als erfafscheiding is beeldbepalend langs de randen met het groenblauwe landschap en sluit aan op het groene karakter van Breezicht.

- Zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte zijn prominent in beeld en worden uitgevoerd met een lage gemetselde tuinmuur met een (begroeide) houten of metalen opbouw. De vormgeving van de tuinmuur heeft een relatie met de architectuur van de woning.

- Langs parkeerkoffers en achtergebieden worden uniforme erfafscheidingen toegepast.

- Zie voor de exacte toepassing van erfafscheidingen de kaart 'Erfafscheidingen' op pagina 67.

Materiaal en natuurinclusiviteit

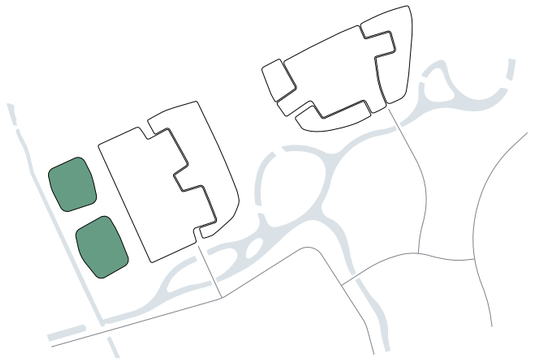


- Het basismateriaal is metselwerk in een (gemêleerde) geelbruine tot grijsbruine steen in combinatie met een tweede materiaal passend bij het karakter van het groenblauwe landschap, bijvoorbeeld in hout of (verticale) pannen.

- Materiaal voor de kap is een antracietkleurige (niet glimmende) keramische dakpan met een zorgvuldige inpassing van zonnepanelen.

- Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met natuurinclusieve maatregelen. Zie hiervoor ook de inspiraties over natuurinclusief bouwen (p. 43-45).

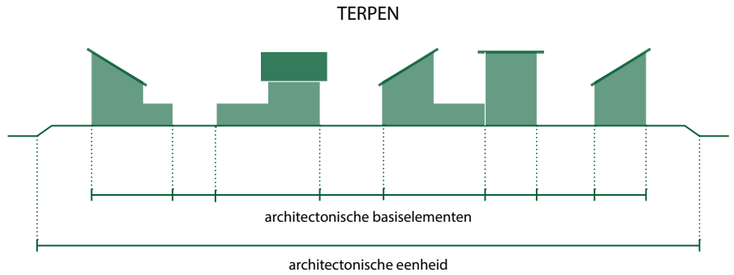
Beeldthemagebied: Terpen Oude Wetering



Architectuurbeeld

De woningen op de terpen vormen twee compacte ensembles waarbij de individuele woning herkenbaar is. De architectuur is eigentijds I modern en reageert op de verhoogde ligging in de open Oude Weteringzone door gebruik te maken van het aanwezige uitzicht en het groene karakter van de plek. De woningen zijn vrijstaand of geschakeld en hebben een sterke onderlinge samenhang. De bouwmassa is samengesteld en de openheid van de context is in de woningen verbeeld met een enigszins transparante maar vooral lichte uitstraling.

- Er is variatie in rooilijnen, de bouwmassa's zijn samengesteld en de kapvorm is markant. De individuele woning is het basiselement, maar deze is samengevoegd tot een krachtig ensemble - dit is de architectonische eenheid.
- De woningen hebben een alzijdige oriëntatie, richting de open Oude Weteringzone en richting de binnenterreinen van de terpen.
- De materialisering van de woningen sluit aan bij het moderne architectuurbeeld en de ligging in de Oude Weteringzone. Het basismateriaal is hout, metaal, plaatmateriaal of vergelijkbaar. De kappen hebben een materialisering passend bij het moderne karakter. Voor de terpen is wellicht een volledig circulaire ontwikkeling mogelijk.
- De detaillering is zorgvuldig en ondersteunt de architectuur.
- Eventuele bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.
- Richting zowel het binnengebied als naar de omgeving definiëren begroeide erfafscheidingen de overgang openbaar I privé.







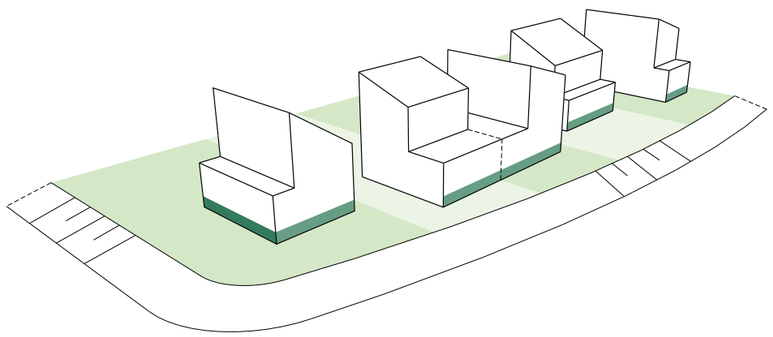




Architectuurschetsen

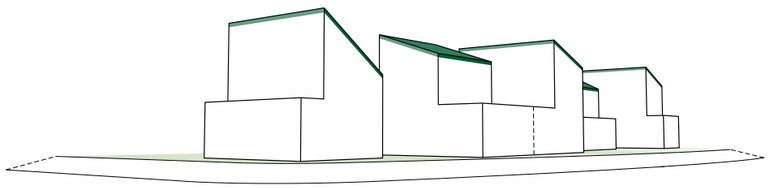
Beeldthemagebied: Terpen Oude Wetering

Rooilijn en oriëntatie



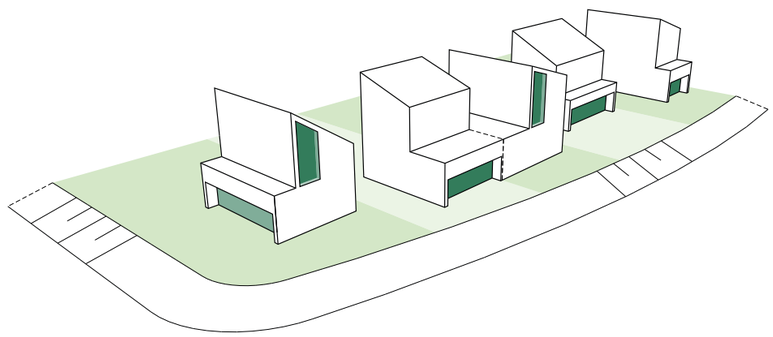
- Er is variatie in de rooilijnen van de woningen. Hiermee is de individuele woning herkenbaar
- De woningen hebben een alzijdige oriëntatie, richting Oude Weteringzone en richting de binnenterreinen van de terpen.

Bouwhoogte en kapvorm



- De bouwmassa is samengesteld en is gevarieerd. De individuele woning is het basiselement en samengevoegd tot een krachtig architectonisch ensemble.
- De woningen hebben een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen met (verbijzonderde) kap.
- De woningen hebben een markante kapvorm die de individuele woning afleesbaar maakt en passend is in de Oude Weteringzone.

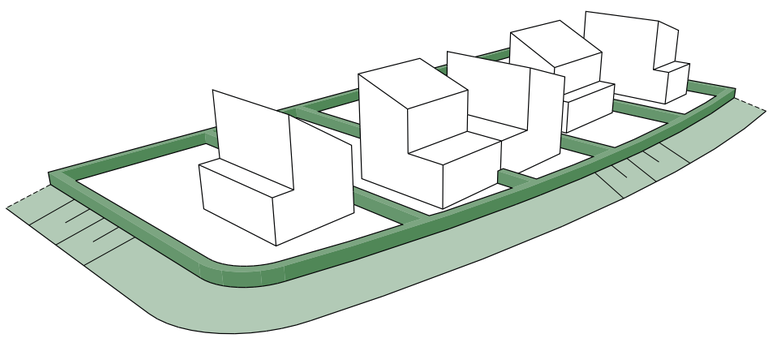
Accenten



- Accenten versterken de architectuur van het ensemble en dragen bij aan de individuele herkenbaarheid van woningen. Accenten zijn bijvoorbeeld glaspuien of uitgebouwde elementen.
- Accenten dragen bij aan de beleving van en oriëntatie op de Oude Weteringzone.

Beeldthemagebied: Terpen Oude Wetering

Erfafscheidingen



- De terpen liggen verhoogd in de Oude Weteringzone. De gemengde hagen op de randen van de terpen definiëren mede het ruimtelijk beeld van de terpen.

- Ook richting het binnenterrein van de terpen worden hagen als erfafscheidingen toegepast.

- Zie voor de exacte toepassing van erfafscheidingen de kaart ‘Erfafscheidingen’ op pagina 67.

Materiaal en natuurinclusiviteit

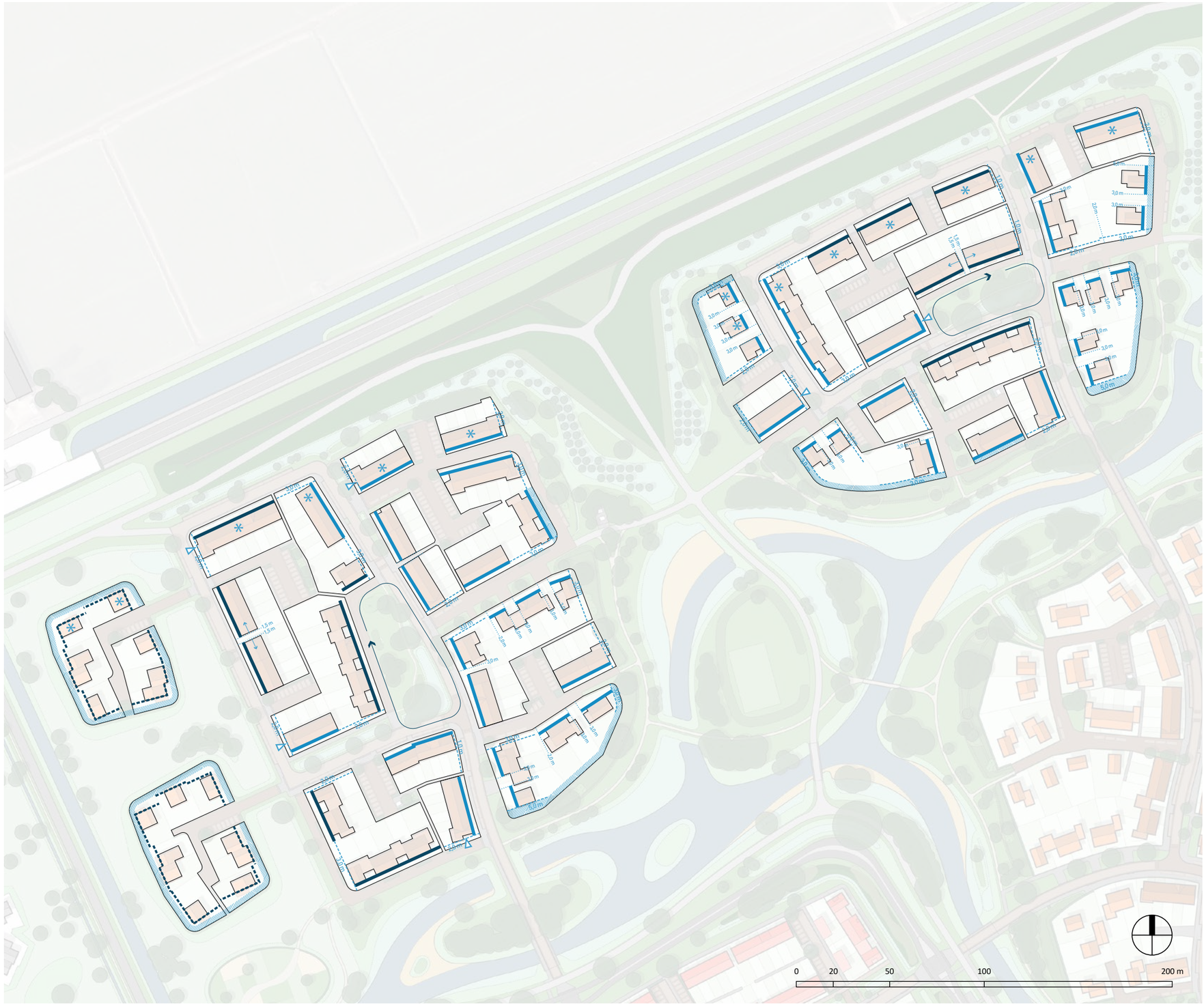


- De materialisering van de woning heeft een enigszins transparante maar vooral lichte uitstraling. Het materiaal heeft een sterke relatie met de eigentijdse en moderne architectuur van de terpen. Basismaterialen zijn bijvoorbeeld hout, metaal, plaatmateriaal of vergelijkbaar. De terpen komen in aanmerking voor een hoge mate van circulariteit in ontwerp en uitwerking.
- Het materiaal van het dakvlak is passend bij de architectuur van de woningen. Zonnepanelen zijn zorgvuldig ingepast in het dakvlak.

- Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met natuurinclusieve maatregelen. Zie hiervoor ook de inspiraties over natuurinclusief bouwen (p. 43-45).

Kaart: Rooilijn en oriëntatie

- Vaste rooilijn
- Variërende rooilijn
- Sterk wisselende rooilijn
- Maximale rooilijn hoofdgebouw
  Aangegeven is de minimale afstand tot de zijdelingse of tussenerfgrens
- Waarde landschap openheid
  Bebouwingsvrije zone
- Verplichte entreezijde in kopgevel
  Vergroten van de uitstraling van de kopgevel
- Samenhang in situering rondom brink
  Versterkt de herkenbaarheid van het ensemble
- Situering in stedenbouwkundig plan maatgevend voor geluidsberekening



Kaart: Bouwhoogte en kapvorm

1 of 2 bouwlagen met kap
Ter plaatse van stedenbouwkundige accenten is een afwijkende dak- of kapvorm mogelijk

2 bouwlagen met kap
Ter plaatse van stedenbouwkundige accenten is een afwijkende dak- of kapvorm mogelijk

2 bouwlagen met bijzonder kapvorm
Als accenten in het ensemble is (als verbijzondering) ook twee lagen zonder kap mogelijk

Langskap
Met dakoverstek

Dwarskap
Met dakoverstek

Bijzondere kapvorm
Accentueren van de individuele woning

Kapvorm nader te bepalen
Definitieve kapvorm bepalen in relatie tot geluidsbelasting.

Verbijzondering in de bouwmassa
Met als doel het voorkomen van het gevoel van repetitie, bijvoorbeeld een kapverhoging of -verlaging, aanbouw aan voorzijde, dwarskap of doorstekende goot; locatie in relatie tot architectuur

Verlaagde goot
Over minimaal 70% van de gevelbreedte verlaagd naar maximaal 4,00 m



Kaart: Accenten

Stedenbouwkundig accent
Verbijzondering in de bouwmassa, bijvoorbeeld verandering nokrichting, verspringing rooilijn of verhoging bouwhoogte

Bebouwingsaccent
Verbijzondering in of aan de gevel, bijvoorbeeld uitbouw, hoekraam of bloemkozijn

Vormgegeven overgang richting brink
De individueel herkenbare woningen hebben een vormgegeven overgang (verkleining) naar de brinken, bijvoorbeeld door middel van een uitbouw of veranda

Accentueren terp
Versterken herkenbaarheid terp in de Oude Weteringzone als bijzonder alzijdig



Kaart: Erfafscheidingen

Haag
Beukenhaag

Gemengde haag
Veldesdoorn, liguster en haagbeuk

Gemetselde lage tuinmuur (h = 0,8 m) met een (begroeide) houten of metalen opbouw (h = 1,0 m)

Uniforme erfafscheiding gecombineerd met begroeiing en bergingen (h = 1,8 m)
Bijvoorbeeld een begroeid hekwerk gecombineerd met bergingen





9 Reede

9.1 Reede: de schaal van een klein dorp

Buurtschap Reede is met circa 250 woningen het grootste buurtschap van Breezicht Noord. Centraal door buurtschap Reede stroomt de beek en gaat daar over in de Milliger Inham. Het buurtschap vormt een compacte setting in het landschap (met het grootste aandeel rijwoningen) en kent enkele deelbuurtjes, elk met een eigen atmosfeer en relatie tot het landschap.

Enkele kenmerken springen naar voren:

- Silhouet naar de verte
  Het buurtschap tekent zich scherp af naar het landschap, vooral aan de zijde van de Milligerplas. Aan de west- en noordzijde kent het zachtere overgangen naar het beekdallandschap, de geluidswal en richting Kragge;
- Samenhang van architectuur en openbare ruimte
  Er is een sterke relatie tussen de groene openbare ruimte en het wonen. Zo ontstaat 'de enscenering van het straatbeeld': de straat, het groen, de voortuin en de woning vormen samen het beeld van de openbare ruimte;
- Kern aan het water
  Centraal in Reede gaat de beek over in de Milliger Inham. Hier vormt het buurtschap een kernachtige plek aan het water en is de architectuur afwisselender als in een dorpskern.
- Landschap als buurthuis
  Aangesloten aan de Milliger Inham liggen de oever, de buurtweide, de boomgaard en het speelveld. Het is een reeks van ruimtes speciaal voor de bewoners en de buurt. Je kunt er aan het water zitten en uitkijken over de plas en in je kano stappen. Het is de plek waar gespeeld en gesport kan worden en waar bewoners een buurtfeestje of picknick kunnen houden.



Sluijter: Zicht op dorp, Gooi- en Vechtstreek

9.2 Tuindorp als basis, variatie door de deelgebieden

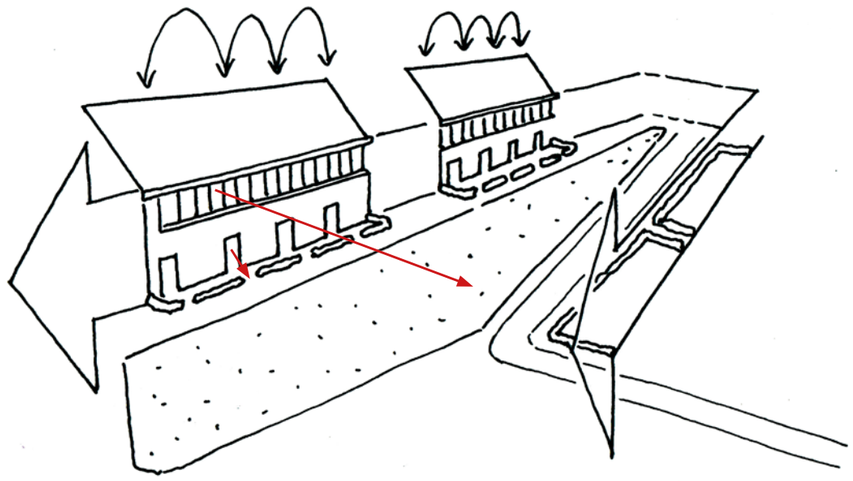
De compacte opzet van Reede met relatief veel rijwoningen, de landschappelijke ligging en de groene openbare ruimte die van het landschap doorloopt tot in het buurtschap maakt het bij uitstek geschikt voor een tuindorpachtige opzet.

Basisprincipes voor de tuindorpstijl in Reede:

- Een sterke samenhang van architectuur & openbare ruimte;
- Groene tuinen en de erfafscheiding leggen de schakel tussen woning en straatbeeld;
- Een gevelgeleding die via de bovenverdieping samenhang maakt in het hele straatbeeld en op het maaiveld en in de voortuin meer uitdrukking geeft aan de individuele woning;
- Accenten ondersteunen de samenhang op schaal van het blok en de straat.
- Belijning in de gevel is een belangrijk thema om mee vorm te geven aan samenhang versus accenten.
- Baksteen als basismateriaal. Accenten, belijning en vensters vormen daarmee contrast of kiezen juist een kleurtoon versterkend aan de baksteenbasis.
- Circulariteit: Bij het ontwerp van de woningen wordt waar mogelijk gekozen voor circulaire materialen. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor gerecyclede, hergebruikte en hernieuwbare materialen. Daarnaast wordt bij het ontwerp rekening gehouden met waardebehoud van de materialen aan het einde van de levensduur.Zie hiervoor ook de inspiraties op blz. 42-45.
- Natuurinclusiviteit: bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met natuurinclusieve maatregelen. Zie hiervoor ook de inspiraties op blz. 42-45.

Ontwerpthema: variatie brengen in de basis
De tuindorparchitectuur vormt de basisstijl voor buurtschap Reede. De deelbuurten van Reede geven wel aanleiding tot subtiele verschillen in uitwerking. Bovendien ontstaat richting de kern aan het water meer aanleiding voor variatie en individuele expressie. Zo ontstaat als geheel een dorpse atmosfeer die sterk leunt op het tuindorpkarakter, maar in zichzelf wel verscheidenheid kent van verschillende plekken en sferen.

Op de bladzijden hierna worden de deelatmosferen in buurtschap Reede toegelicht met een eigen architectonische typologie.



Basisprincipe voor de tuindorpstijl: samenhang in het straatbeeld, verwantschap tussen architectuur en openbare ruimte en individualiteit op het maaiveld en in de eigen voortuin.






















Architectuur: Algemene Principes

Eigentijds

De sculptuur als ontwerpthema

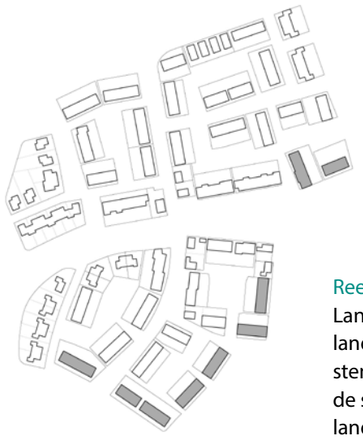
‘Tuindorp’ als referentie,
maar vertaald naar een eigentijdse
en strakke uitwerking.

‘Vormgeven aan
individuele expressie’:
studie naar daadwerkelijk
verschil, minimalistisch
vormgegeven.

Vensters, belijningen, dakranden
en/of daklijsten zijn
sober en strak vormgegeven:
ondersteunend aan de samenhang
en aan de sculptuur.

Kleurstelling & Materiaal:

- baksteen: tinten:
zand/geel-tot-donkerbruin, gemêleerd
- kap: keramische niet glimmende
dakpan: antraciet.
- zonnepanelen & warmtekasten
vormen onderdeel van het ontwerp
- accentmateriaal: vormt contrast of
ondersteunt de (warme) basistoon.

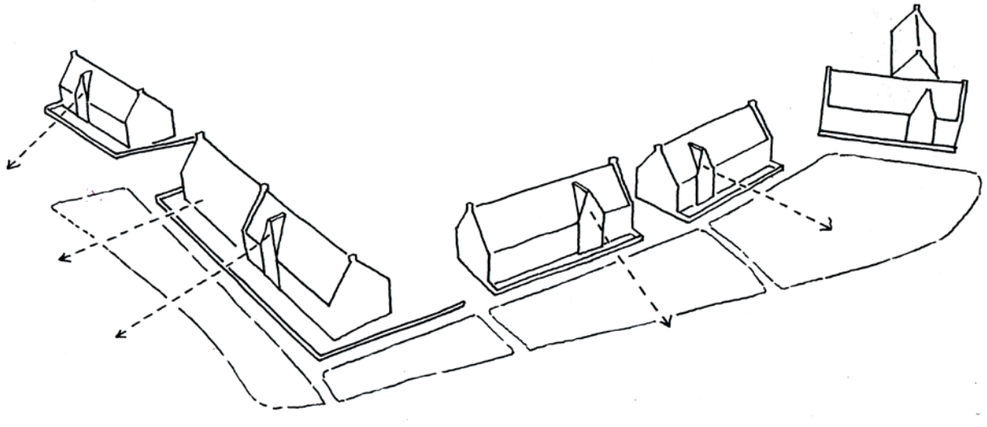


Reede langs de Milligerplas: silhouet op het uitzicht

Langs de rand van de plas snijdt Reede zich als silhouet af tegen het landschap. De woningrand die hier langs ligt toont zich doordat de stenen gevel 'omvouwt om de hoek': kopgevel en voorgevel vormen de schil van het woningblok. De kopgevels zijn de 'gezichten op het landschap' en vormen in zichzelf een accent. Een tuinmuur langs de voortuin begeleidt het silhouet als geheel. Rooilijnen liggen vast in het verkavelingsplan, zie daarvoor ook de kaart rooilijnen op pagina 90. Vensters en gevelopeningen liggen binnen het gevelvlak en gedragen zich als 'insnijding in de gevel'. Detaillering van vensters, kozijnen en accenten is altijd slank en zorvuldig uitgevoerd.

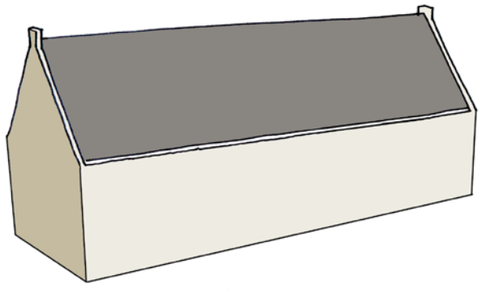
In de kaarten op pagina 90-93 zijn de randvoorwaarden in kaart verbeeld voor de thema's:

- rooilijn en oriëntatie
- bouwhoogte en kapvorm
- accenten
- erfafscheidingen.



Hoofdvorm

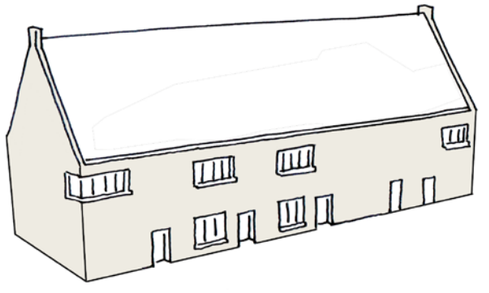
- Het blok is de architectonische eenheid.
- De gevel en kopgevel vormen samen het silhouet: omgevouwen om het blok.
- De kopgevel werkt als accentvlak in zichzelf.
- De langskap als basis.
- De kap ligt verscholen achter de gevel.





Gevelgeleding

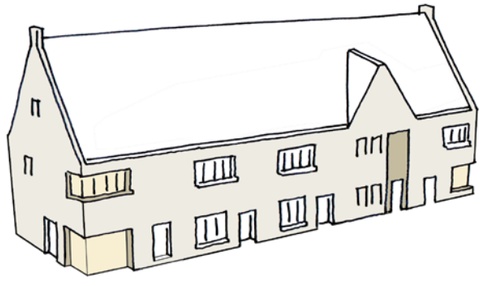
- De eerste verdieping maakt de samenhang over de lange lijn, ondersteund door horizontaliteit in de gevelgeleding en inzet van belijning.
- De begane grond benadrukt de individualiteit, het eigen adres.
- Vensters en kozijnen liggen ingesneden in de gevel.





Accenten

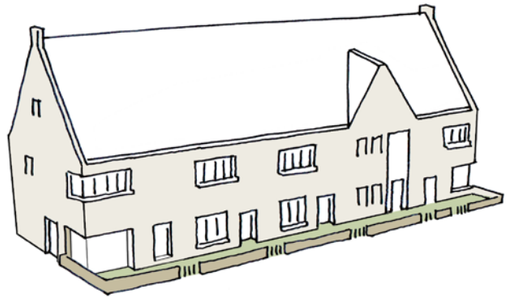
- Per blok doorbreekt één dwarskap het dakvlak: opgenomen in de langskap.
- De dwarskap ligt assymetrisch in het blok en niet op de hoek.
- De dwarskap en gevelaccenten werken op schaal van het blok en de straat en ondersteunen de bloksamenhang.
- Accenten in de vorm van hoekvensters en gevelvlakken zijn ingesneden in de gevel en kragen niet uit.





Erfafscheiding

- De voortuin is begrensd met een lage tuinmuur.
- Zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte zijn prominent in beeld en worden uitgevoerd met een lage gemetselde tuinmuur met een (begroeide) houten of metalen opbouw.
- Alle erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zijn onderdeel van het woningontwerp en bewust uitgewerkt naar de oriëntatie van woning en kavel op de openbare ruimte.
- Langs parkeerkoffers en achtergebieden worden uniforme erfafscheidingen toegepast.
- Zie voor de exacte toepassing van erfafscheidingen de kaart op pagina 93.





Materiaal & detaillering

- Het basismateriaal is metselwerk in een (gemêleerde) steen van bruintinten: zandtinten - geelbruin - donkerbruin. Hier wat meer neigend naar de lichtere tinten.
- Binnen het gevelvlak kan met een accentkleur baksteen worden gewerkt als wit of een tintverschil, maar ondergeschikt aan de basistinten.
- (Accent)vensters en kozijnen zijn altijd slank en zorgvuldig gedimensioneerd.
- Materiaal voor de kap is een antracietkleurige (niet glimmende) keramische dakpan met een zorgvuldige inpassing van zonnepanelen en energiekasten.
- Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met circulariteit en natuurinclusieve maatregelen. Zie hiervoor ook de inspiraties over natuurinclusief bouwen (p. 43-45).





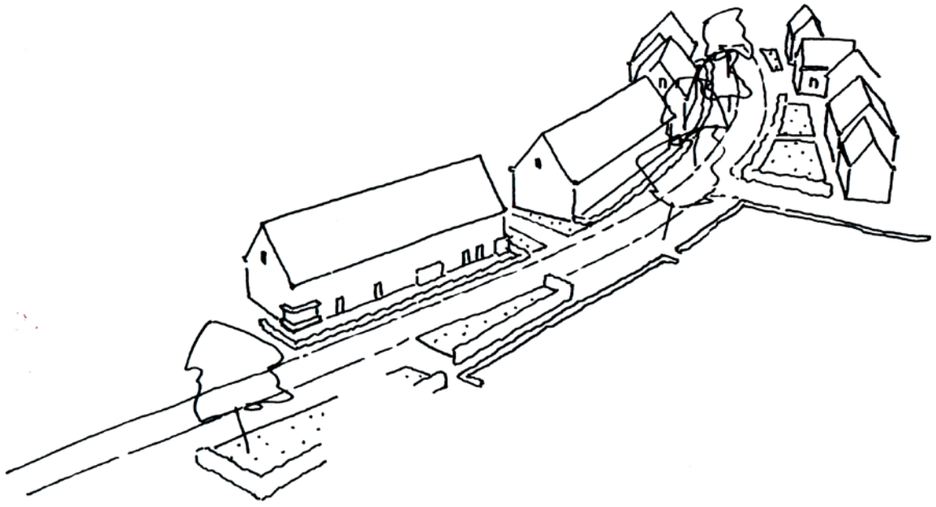


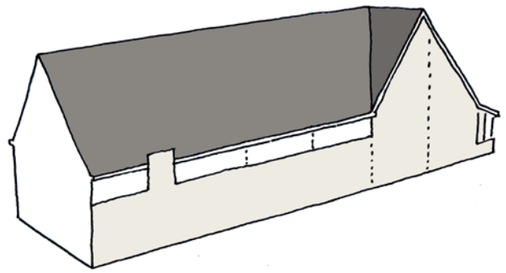
Wonen aan de groene laan

Met name langs de Breezichtlaan toont het tuindorpkarakter zich echt met zijn groene binnenwereld: een groene openbare ruimte met zichtlijnen op plantsoenen in de buurt en voortuinen die samen met de straat een rijk groen karakter bieden. De groene atmosfeer zet zich door naar de woonstraten in de deelbuurtjes. Rooilijnen liggen vast in het verkavelingsplan, zie daarvoor ook de kaart rooilijnen op pagina 90. Woning, voortuin en openbare ruimte leggen een sterk verband met elkaar. De architectuur is ingetogen, daklijsten zijn altijd subtiel en slank vormgegeven. Het accent langs deze straten bestaat uit een erker op de hoek of in de voortuin. In de luwe straatjes gaat de erker over in een veranda die daar het 'wonen in de voortuin' nog meer betekenis geeft. Detaillering van vensters, kozijnen en accenten is altijd slank en zorvuldig uitgevoerd.

In de kaarten op pagina 90-93 zijn de randvoorwaarden in kaart verbeeld voor de thema's:

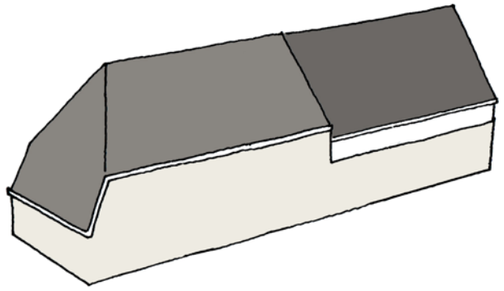
- rooilijn en oriëntatie
- bouwhoogte en kapvorm
- accenten
- erfafscheidingen.





Hoofdvorm

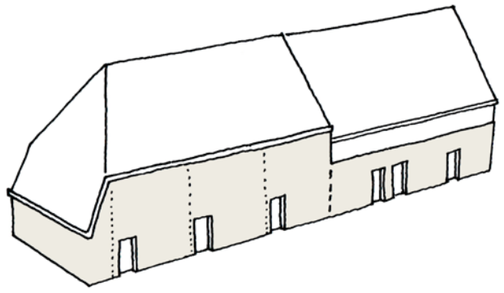
- De langskap als basis.
- Het blok is de architectonische eenheid.
- De hoofdvorm maakt accent op schaal van het blok door draaiing van de kap, een hoekkap of verlaagde goot.
- Accenten in de hoofdvorm maken balans met kleinere accenten en ondersteunen altijd de samenhang van het blok.



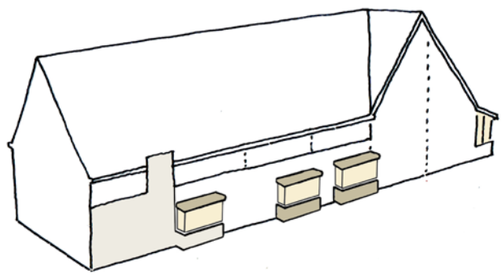


Gevelgeleding

- De eerste verdieping maakt de samenhang in de straat door middel van horizontaliteit, belijning en een (gedeeltelijk) bandvenster.
- De begane grond benadrukt het 'wonen in de voortuin' en heeft een individuele geleding.







Accent (schaal gevel)

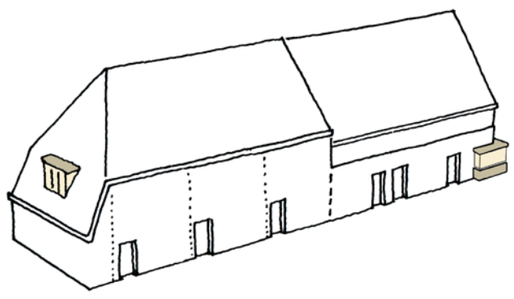
- Accenten op schaal van de gevel ondersteunen de bloksamenhang en dragen bij aan het totaalbeeld.
- De erker benadrukt het wonen in de groene voortuin.

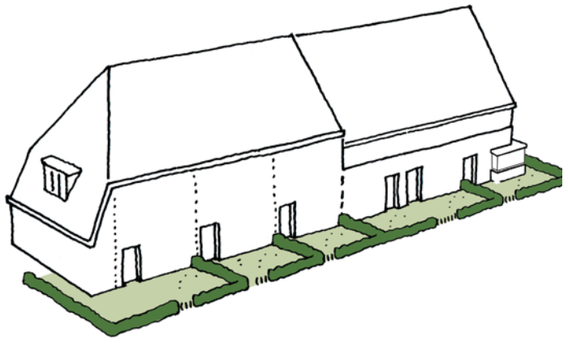
Erfafscheiding

- Er is een volwaardige voortuin (min. 4m) begrensd door een haag.
- Hoektuinen dragen in beeld bij aan de accentwerking in de straat.
- Zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte zijn prominent in beeld en worden uitgevoerd met een lage gemetselde tuinmuur met een (begroeide) houten of metalen opbouw.
- Alle erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zijn onderdeel van het woningontwerp en bewust uitgewerkt naar de oriëntatie van woning en kavel op de openbare ruimte.
- Langs parkeerkoffers en achtergebieden worden uniforme erfafscheidingen toegepast.
- Zie voor de exacte toepassing van erfafscheidingen de kaart op pagina 93.

Materiaal & detaillering

- Het basismateriaal is metselwerk in een (gemêleerde) steen van bruintinten: zandtinten - geelbruin - donkerbruin, hier neigend naar de iets donkerder, rustieke en beschutte tinten.
- Wit of een tintverschil baksteen als contrastkleur in accentvlakken en als contrastkleur voor te accentueren vensters en kozijnen.
- Erkers en overige vensters/kozijnen zijn altijd slank en zorgvuldig gedimensioneerd.
- Materiaal voor de kap is een antracietkleurige (niet glimmende) keramische dakpan met een zorgvuldige inpassing van zonnepanelen en energiekasten.
- Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met circulariteit en natuurinclusieve maatregelen. Zie hiervoor ook de inspiraties over natuurinclusief bouwen (p. 43-45).















Veranda's in de luwe straatjes

De luwe straatjes naast de Breezichtlaan kennen dezelfde basis-kenmerken als het wonen aan de groene laan. Een variatie is hier de toepassing van de veranda in de (soms extra diepe) voortuin. De veranda's zijn toegepast op de zonzijde. Door de veranda en de groene voortuin krijgt in de luwte van het buurtschap ook de voortuin hier een leef- en verblijfskwaliteit, en doet mee als buitenruimte van de woning.

In de kaarten op pagina 90-93 zijn de randvoorwaarden nog eens in kaart verbeeld voor de thema's:

- rooilijn en oriëntatie
- bouwhoogte en kapvorm
- accenten
- erfafscheidingen.

Woonwagens

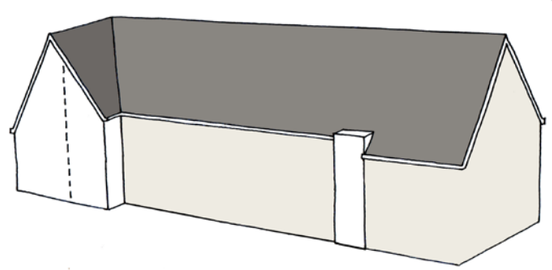
Langs de Breezichtlaan zijn vier percelen voor woonwagens opgenomen. Deze worden qua uitstraling en inrichting passend uitgevoerd in de stijl van het buurtschap.

- Materialisering uitgevoerd in (uitstraling) gemêleerde baksteen in de tinten zand - geel -bruin.
- Een schuine kap, met een dakbedekking antracietkleurig en niet glimmend uitgevoerd.
- De erfafscheiding bestaat uit een haag aan voorzijde.
- zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte zijn prominent in beeld en worden uitgevoerd met een lage gemetselde tuinmuur met een (begroeide) houten of metalen opbouw. De vormgeving van de tuinmuur heeft een relatie met de architectuur van de woning.
- Langs parkeerkoffers en achtergebieden worden uniforme erfafscheidingen toegepast. (zie de kaart op pagina 93)



Hoofdvorm

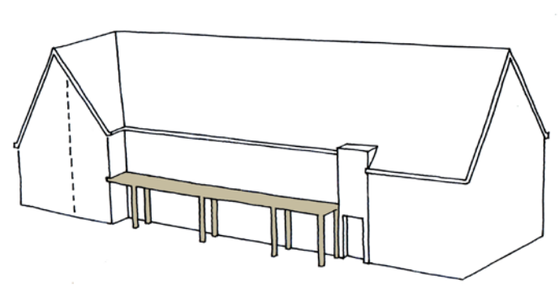
- De langskap als basis.
- Het blok is de architectonische eenheid.
- De hoofdvorm maakt accent op schaal van het blok door draaiing van de kap, een hoekkap of verlaagde goot.
- Accenten in de hoofdvorm maken balans met kleinere accenten en ondersteunen altijd de samenhang van het blok.
- De toepassing van accenten in de hoofdvorm is aangegeven op de kaart op pagina 90.





Accent (schaal gevel)

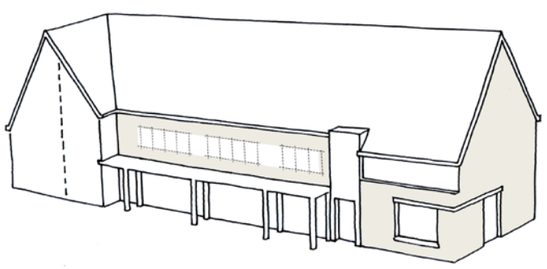
- Een veranda in de voortuin maakt accent op schaal van het blok.
- De veranda is architectonisch onderdeel van het blok en legt verband met de kapvorm en gevelaccenten.
- de kaart op pagina 92 geeft aan waar de verandatypologie van toepassing is.





Gevelgeleding

- De eerste verdieping maakt de samenhang in de straat door middel van een (gedeeltelijk) bandvenster en horizontaliteit in de gevelgeleding.
- De begane grond benadrukt het ‘wonen in de voortuin en onder de veranda.





Erfafscheiding

- Er is een volwaardige voortuin (min. 4m) begrensd door een haag.
- Op specifieke plekken is de voortuin dieper en draagt bij aan het ‘verblijven in de voortuin’.
- Hoektuinen dragen in beeld bij aan de accentwerking in de straat.
- Zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte zijn prominent in beeld en worden uitgevoerd met een lage gemetselde tuinmuur met een (begroeide) houten of metalen opbouw.
- Alle erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zijn onderdeel van het woningontwerp en bewust uitgewerkt naar de oriëntatie van woning en kavel op de openbare ruimte.
- Langs parkeerkoffers en achtergebieden worden uniforme erfafscheidingen toegepast.
- Zie voor de exacte toepassing van erfafscheidingen de kaart op pagina 93.



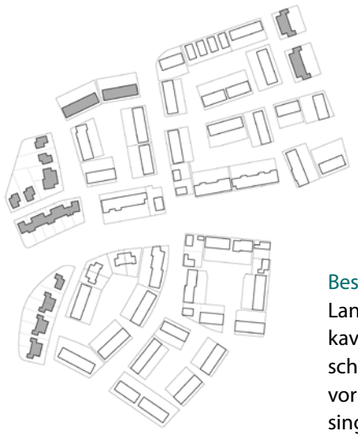


Materiaal & detaillering

- Het basismateriaal is metselwerk in een (gemêleerde) steen van bruintinten: zandtinten - geelbruin - donkerbruin, hier neigend naar wat frissere tinten die het zonlicht in de gevel vangen.
- Wit baksteen of tintverschillen als contrastkleur in accentvlakken en als contrastkleur voor te accentueren vensters & kozijnen.
- Erkers en overige vensters/kozijnen zijn altijd slank en zorgvuldig gedimensioneerd.
- Materiaal voor de kap is een antracietkleurige (niet glimmende) keramische dakpan met een zorgvuldige inpassing van zonnepanelen en energiekasten.
- Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met circulariteit en natuurinclusieve maatregelen. Zie hiervoor ook de inspiraties over natuurinclusief bouwen (p. 43-45).

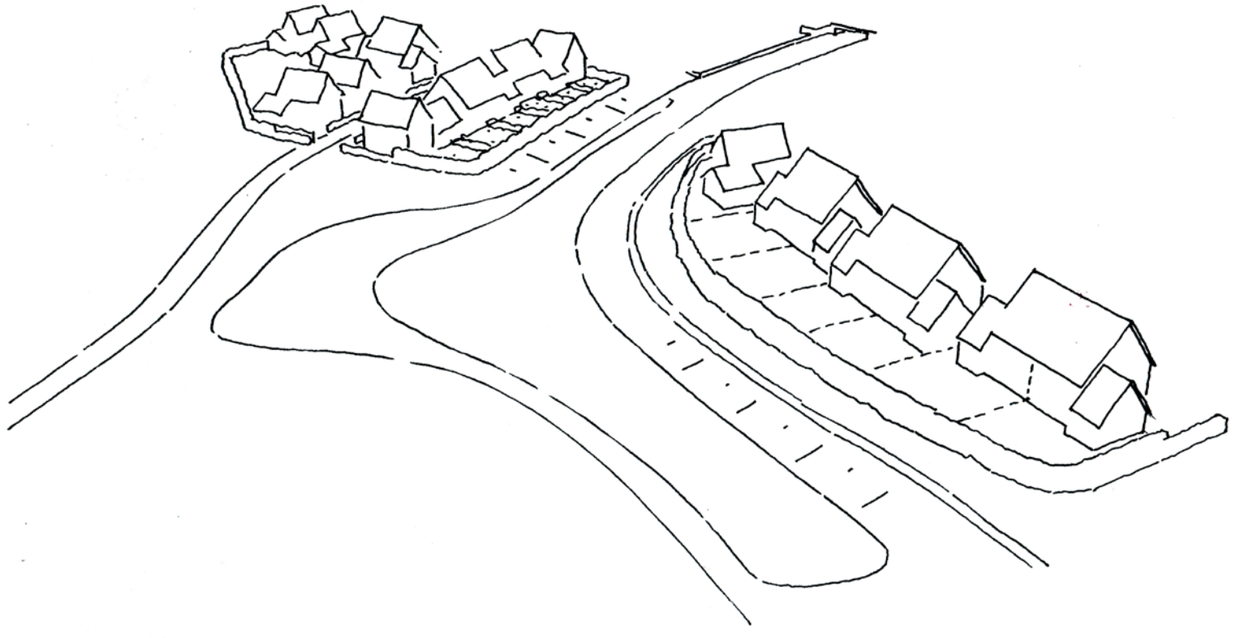






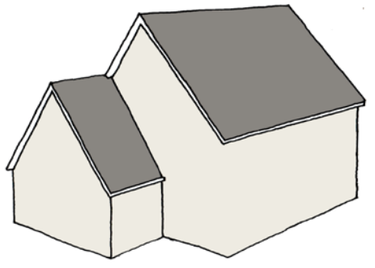
Beschutting aan het landschap

Langs de randen van het beekdal- en geluidswallandschap liggen de kavels meer beschut, met hun achtertuinen ingeschoven in het landschap. Hier speelt de beschutting onder de kap een grotere rol, in de vorm van dieper stekende kappen, afwisselende kappen en de toepassing van overstekken. Wonen in de rand betekent rustig wonen in de luwte van het landschap, met een groene en omhaagde tuin. Detaillering van vensters, kozijnen en accenten is altijd slank en zorvuldig uitgevoerd. Rooilijnen en kaprichtingen kunnen hier wisselen. Zie daarvoor de kaart op pagina 90.



Hoofdvorm

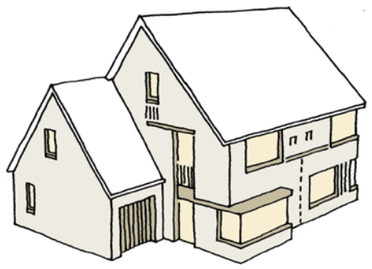
- 1 of 2 bouwlagen met kap.
- Het dakvlak is dominant aanwezig ten opzichte van de gevel en heeft een overstek van minimaal 0,5m.
- Aan- en uitbouwen en garages zijn onderdeel van het kapontwerp.
- De kaprichting kan wisselen, ook binnen de bouweenheid.
- Waar woningen aan het landschap grenzen wordt een verlaagde goot van max. 4m hoog toegepast over minimaal 70% van de gevellengte.
- Voor kaprichtingen en goothoogte zie de kaart op pagina 91.





Gevelgeleding & accenten

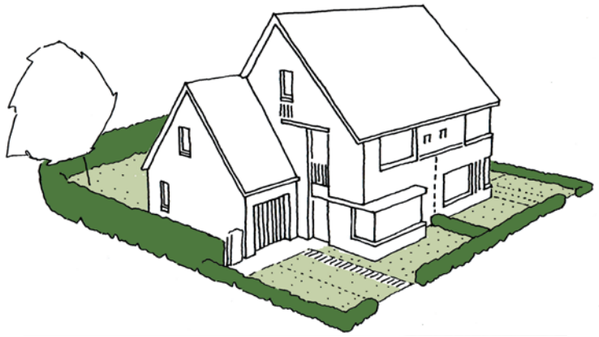
- De eerste verdieping maakt de samenhang in de straat door middel van een (gedeeltelijk) bandvenster en horizontaliteit in de gevelgeleding.
- De begane grond benadrukt het eigen adres en het wonen in de tuin.
- De gebouweenheid maakt een accent in de vorm van een erker (over de hoek).
- De kopgevel werkt als accent in zichzelf.





Erfafscheiding

- De kavels zijn royaal met volwaardige voortuinen en achtertuinen.
- De gehele tuin is begrensd met een haag. Aan de landschapszijde een gemengde landschappelijke haag.
- Zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte maar niet aan het landschap zijn prominent in beeld en worden uitgevoerd met een lage gemetselde tuinmuur met een (begroeide) houten of metalen opbouw. De vormgeving van de tuinmuur heeft een relatie met de architectuur van de woning.
- Langs parkeerkoffers en achtergebieden worden uniforme erfafscheidingen toegepast.
- Zie voor de exacte toepassing van erfafscheidingen de kaart op pagina 93.





Materiaal & detaillering

- Het basismateriaal is metselwerk in een (gemêleerde) steen van bruintinten: zandtinten - geelbruin - donkerbruin, hier neigend naar de iets donkerder, rustieke en beschutte tinten.
- Hieraan kan een tweede tint of materiaal toegevoegd worden (bijvoorbeeld hout) dat samen met de kap de uitstraling naar het landschap en de openbare ruimte verzacht. Bij de randen van Reede kan gekozen worden voor een transitie naar het “groen”, d.m.v. houten accenten/gevels.
- Erkers en overige vensters/kozijnen zijn altijd slank en zorgvuldig gedimensioneerd.
- Materiaal voor de kap is een antracietkleurige (niet glimmende) keramische dakpan met een zorgvuldige inpassing van zonnepanelen en energiekasten.
- Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met circulariteit en natuurinclusieve maatregelen. Zie hiervoor ook de inspiraties over natuurinclusief bouwen (p. 43-45).





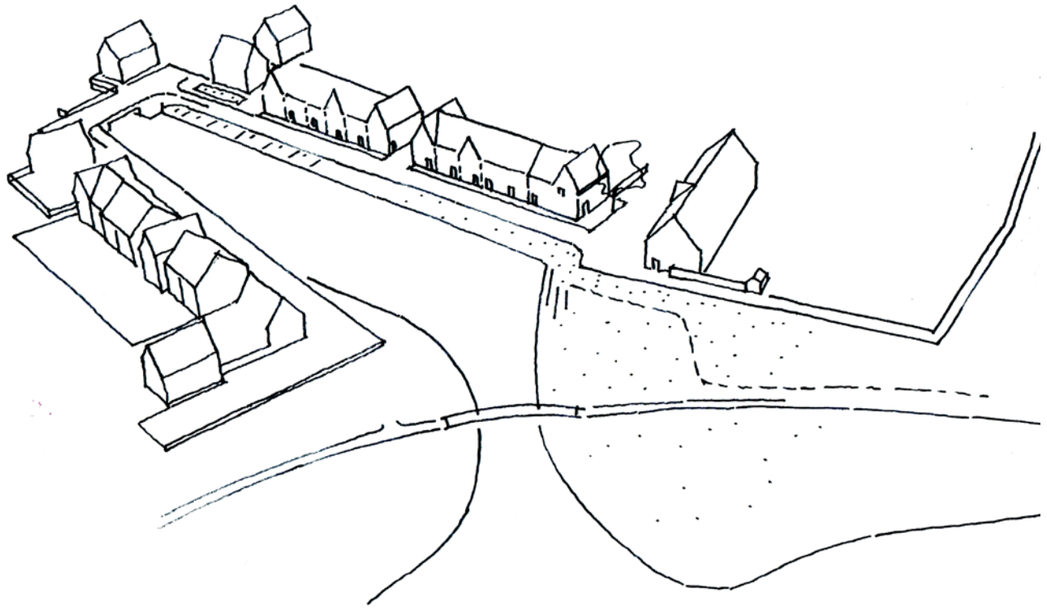


De Milliger Inham:
afwisseling door individuele en samengestelde panden

De Milliger Inham vormt de kern van buurtschap Reede. Hier speelt de architectuur niet in op het samenhangende straatbeeld, maar juist meer op afwisseling en individuele expressie. Dit gebeurt echter wel met een slimme en subtiele opbouw: door zowel individuele als samengestelde panden in te zetten, en daarmee te ontsnappen aan de repetitie van het rijenhuis. Het samengestelde pand toont zich altijd als één gebouw, waarin de inviduele woning ondergeschikt is aan het gehele gevelbeeld. Detaillering van vensters, kozijnen en accenten is altijd slank en zorvuldig uitgevoerd.

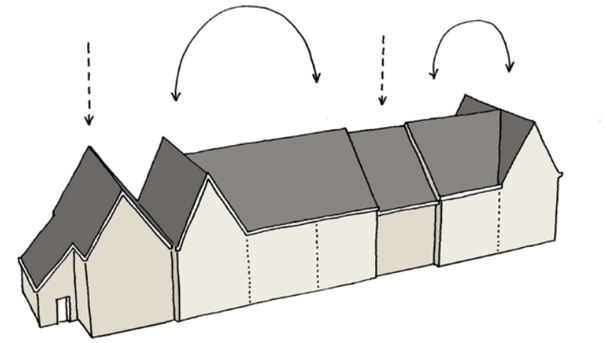
In de kaarten op pagina 90-93 zijn de randvoorwaarden nog eens in kaart verbeeld voor de thema's:

- rooilijn en oriëntatie
- bouwhoogte en kapvorm
- accenten
- erfafscheidingen.



Hoofdvorm

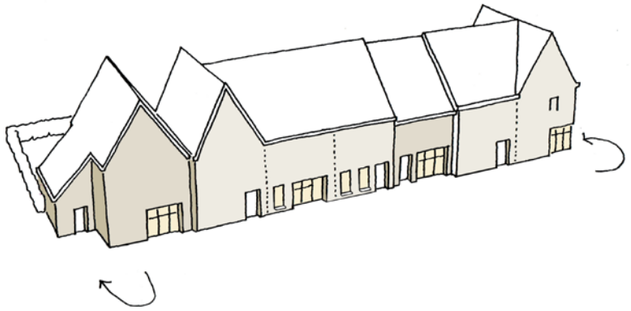
- 'Eigen expressie' binnen de samenhang is het ontwerpthema.
- De ritmiek is niet (alleen) individueel, maar bestaat uit een afwisseling van samengestelde en individuele panden.
- De verkaveling geeft aanleiding tot onderbreking van de basisbeukmaat: met tussenruimtes en terugliggende aanbouwen.
- Kapvormen draaien en rooilijnen springen (met max. 1m) terug, bijdragend aan de expressie van samengestelde en individuele panden.





Gevelgeleding

- De gevelgeleding wordt ontworpen op schaal van het (samengestelde) pand.
- Een samengesteld pand presenteert zich als één gebouw met een asymmetrische gevelindeling
- De gevelindeling maakt niet alleen een traditionele ‘woonhuisgevel’ maar geeft variatie door afwijkende openingen zoals een schuurdeur of pakhuisachtige uitwerkingen.
- ‘Eigenzinnige expressie’ op schaal van het (samengestelde) pand is het ontwerpthema.





Erfafscheiding

- De erfafscheiding aan voorzijde is een Delftse stoep.
- De Delftse stoep kan ingericht worden als geveltuin met vergroening en zitgelegenheden.
- zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte zijn prominent in beeld en worden uitgevoerd met een lage gemetselde tuinmuur met een (begroeide) houten of metalen opbouw. De vormgeving van de tuinmuur heeft een relatie met de architectuur van de woning.
- Langs parkeerkoffers en achtergebieden worden uniforme erfafscheidingen toegepast.
- Zie voor de exacte toepassing van erfafscheidingen de kaart op pagina 93.





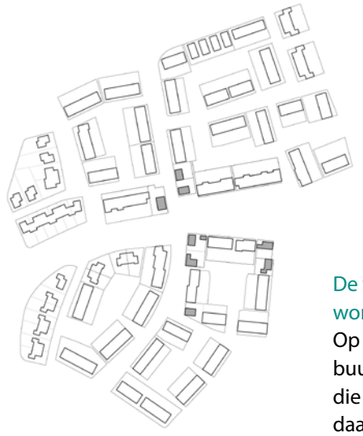
Materiaal & detaillering

- Het basismateriaal is metselwerk in een (gemêleerde) steen van bruintinten: zandtinten - geelbruin - donkerbruin, hier ingezet op de afwisseling.
- Wit of een tintverschil baksteen als contrastkleur in accentvlakken en als contrastkleur voor te accentueren vensters & kozijnen.
- ‘Vormgeven aan individualiteit’ is een basis-ontwerpthema.
- vensters en kozijnen zijn altijd slank en zorgvuldig gedimensioneerd.
- Materiaal voor de kap is een antracietkleurige (niet glimmende) keramische dakpan met een zorgvuldige inpassing van zonnepanelen en energiekasten.
- Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met circulariteit en natuurinclusieve maatregelen. Zie hiervoor ook de inspiraties over natuurinclusief bouwen (p. 43-45).



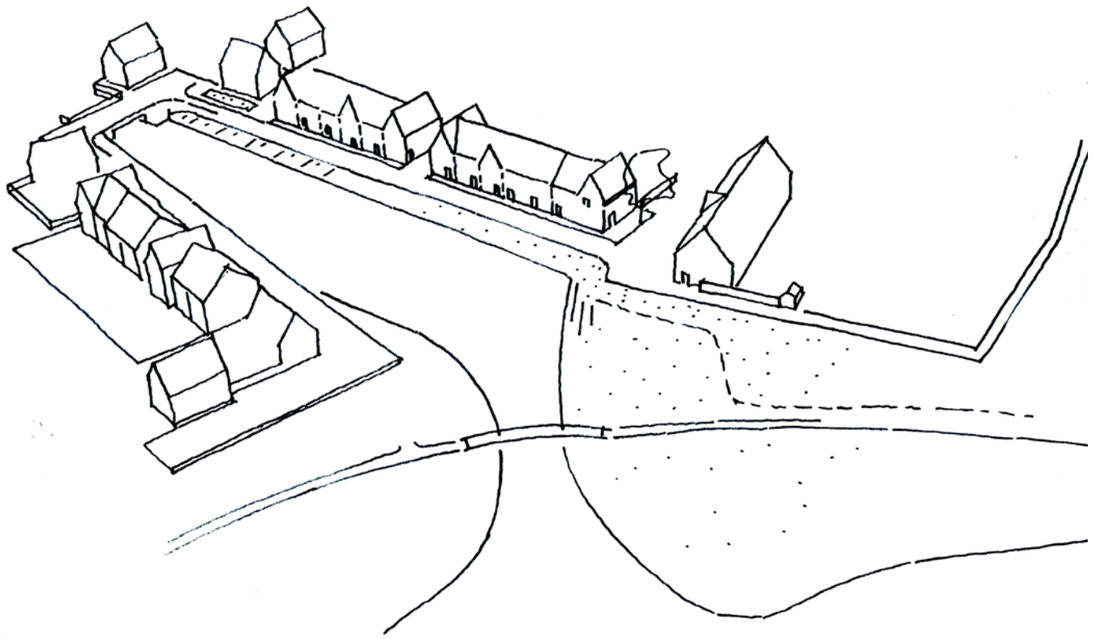






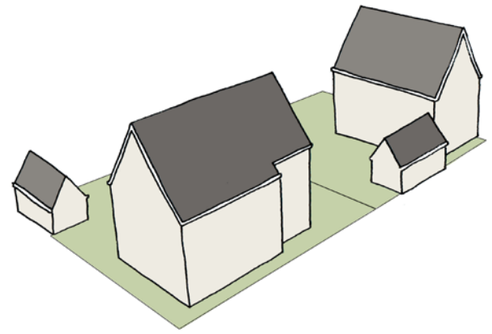
De tuinkamers: eigenzinnige hoeksteunen, wonen in de stadstuin

Op specifieke hoeken aan de Milliger Inham en op de overgang naar de buurtjes ligt een aantal bijzondere kavels. Met vrijstaande woningen die met hun gevel en tuinmuur (bijna) direct aan de straat grenzen, en daardoor werken als eigenzinnige hoeksteunen voor het buurtschap. Ze spelen een duidelijke rol in het zicht van de straat: zo is er 'de brugwachter' bij de brug over het water en kijken andere woningen terug op de hoek aan een plantsoen of juist op het grootse uitzicht aan het water. De gevels zijn relatief besloten naar de openbare ruimte, met bewust gekozen 'kijkers' naar de ruimte. Aan de binnenkant wordt de woning transparant en vormen binnen en buiten één geheel in de groene stadstuin. Detaillering van vensters, kozijnen en accenten is altijd slank en zorvuldig uitgevoerd.



Hoofdvorm

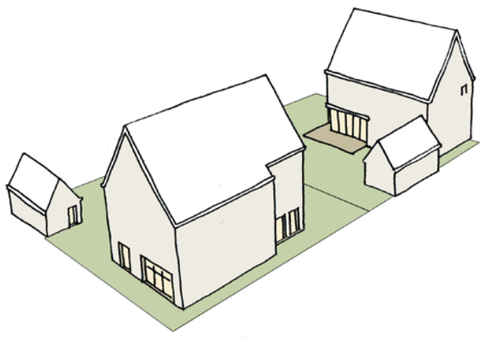
- Langskap volgens aangegeven richting.
- De woning en het bijgebouw vormen een koppel.
- Gebouwen staan op of dichtbij de kavelgrens en benadrukken daarmee zowel de hoeksteenfunctie naar buiten toe als de ruimte in de stadstuin.
- De woning (voor en achter), erfafscheiding en de tuin vormen één architectonische eenheid.





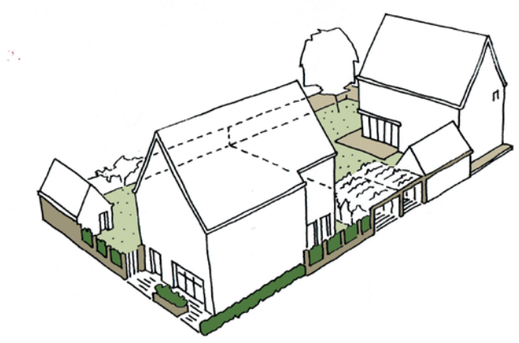
Gevelgeleding en accent

- De buitengevel is relatief besloten.
- De buitengevel maakt gerichte 'kijkers' naar de openbare ruimte.
- Eén groot venster in de buitengevel benadrukt de entree en/of de leefruimte.
- De gevel is in de tuinzijde licht en transparant van opzet en kan hier aansluiten op een serre of erker.



Erfafscheiding

- De erfafscheiding maakt onderdeel uit van het gebouwensemble.
- De erfafscheiding bestaat uit een gemetselde tuinmuur en/of haag en is ontworpen in samenhang met het woningontwerp en de oriëntatie op de openbare ruimte.
- Langs parkeerkoffers en achtergebieden worden uniforme erfafscheidingen toegepast.
- Zie voor de exacte toepassing van erfafscheidingen de kaart op pagina 93.



Materiaal & detaillering

- Het basismateriaal is metselwerk in een (gemêleerde) steen van bruintinten: zandtinten - geelbruin - donkerbruin. De grondtoon wordt afgestemd op de stedenbouwkundige positie.
- Tintverschillen als contrastkleur in accentvlakken en voor te accentueren vensters & kozijnen.
- Ook bij de tuinkamers kan een stapje extra gezet worden dm.v. circulaire/biobased/houten 'tuinkamers' met zicht in de tuin.
- Erkers en overige vensters/kozijnen zijn altijd slank en zorgvuldig gedimensioneerd.
- Materiaal voor de kap is een antracietkleurige (niet glimmende) keramische dakpan met een zorgvuldige inpassing van zonnepanelen en energiekasten.
- Bij het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met circulariteit en natuurinclusieve maatregelen. Zie hiervoor ook de













10 Kragge

10.1 Verscholen wonen tussen riet en water

In buurtschap Kragge liggen 49 kavels met royale 2^1 kap en vrijstaande woningen die volledig in particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven. Verscholen in een waterrijk gebied met veel riet en natuurlijke oevers. Drie groene straatjes steken als een ruggengraat vanaf de Breezichtlaan de diepte in. De huiskavels liggen ‘op het droge’ vast aan deze straatjes en grenzen aan de andere kant met een lager tuindeel aan inhammen van de Milligerplas. Langs de Milligerplas liggen brede natuurlijke gebieden, rietkragen en plas-draszones als ‘koppen’ op de straatjes. Ook aan de Breezichtlaan heeft het buurtschap een natuurlijke rand in de vorm van een wadi, en midden in de straatjes liggen open stukken die uitzicht bieden op het water. Op deze manier vormt buurtschap Kragge eigenlijk een natuurlijk en waterrijk landschap in zichzelf. De kavels en woningen zetten volledig in op deze natuurlijke ligging en de beschutting van het landschap.



Kragge: wonen, verscholen in een waterrijk natuur- en rietlandschap

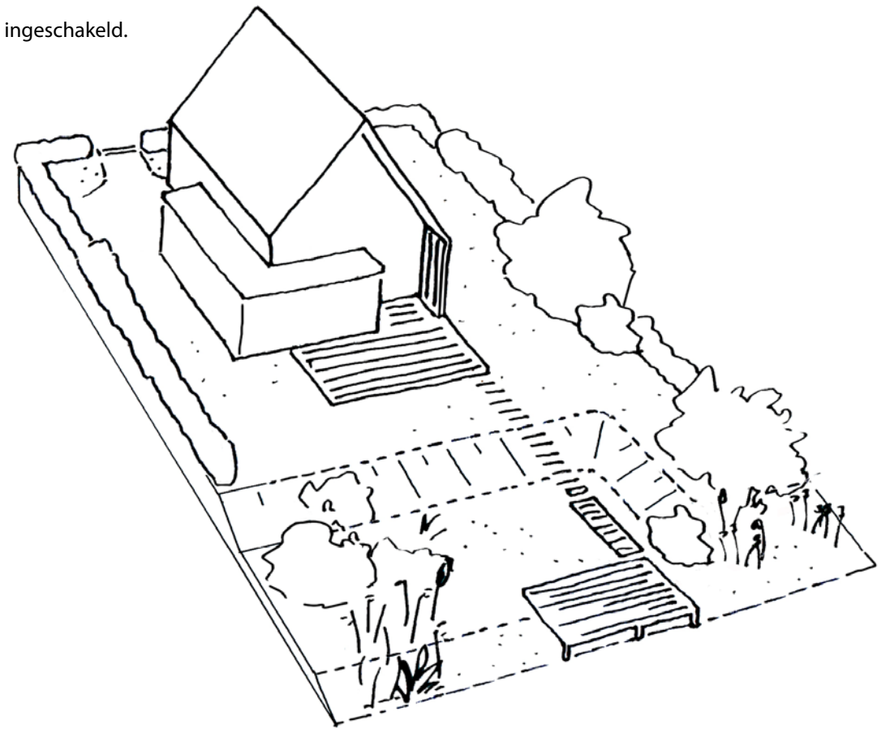
10.2 Beeldkwaliteit Architectuur & Kavels

De woningen én kavels in Kragge gaan zoveel mogelijk op in het landschap. De principes voor de architectuur zijn eenvoudig maar wel uitgesproken, en zorgen voor een toonzetting van natuurlijke kleuren en materialen die passen bij het landschap: de lucht, het water, de kleuren van beplanting en de seizoenen. De woningen zoeken altijd beschutting onder de kap. De kap vormt aanleiding om de woning accent te bieden, beschutting te geven in de tuin, en de 'kijker op het landschap' te zetten.
Circulariteit en natuurinclusiviteit zijn leidende thema's voor het ontwerp. De materialen hebben een natuurlijke uitstraling, zijn biobased of scoren anderzins goed op duurzaamheid en circulariteit. Baksteen vormt hier even niet de boventoon.

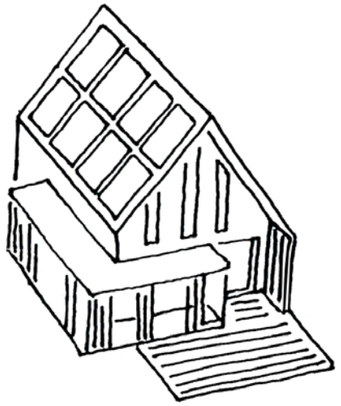
In buurtschap Kragge speelt de tuin eveneens een grote rol. Tuinen die aan het water grenzen zijn deels verlaagd aangelegd om het contact met het water te versterken. Aan de waterkant hebben ze een flauwe en groene oever, die voor minimaal 50% is beplant als natuurlijke oever met riet, waterplanten en hoge grassen. In de overige 50% kan de tuin een vrije doorkijk op het water hebben, en kan een vlonder gerealiseerd worden. De tuin als geheel heeft een zeer groen karakter, is beplant met heesters én biedt ruimte aan minimaal één boom die tot volwassen door kan groeien.

In de kaarten op pagina 90-93 zijn de randvoorwaarden nog eens in kaart verbeeld voor de thema's:
- rooilijn en oriëntatie
- bouwhoogte en kapvorm
- accenten
- erfafscheidingen.

Hoofdvorm woning en tuin
- De woning heeft een eenduidig hoofdvolume met een schuine kap met één duidelijke oriëntatie naar de tuin en het water.
- De architectuurstijl is eigentijds: de hoofdvorm en materialisering maken de uitstraling, detaillering ondersteunt hieraan.
- Het dakvlak is dominant aanwezig ten opzichte van de gevel en vouwt minimaal aan één kant om over de verticale gevel tot maximaal 2,4m boven het maaiveld.
- De gootlijn/overgang van gevel naar kap ligt op maximaal 4,5m vanaf het maaiveld en op plekken grenzend aan het landschap op maximaal 3m.
- Een royaal overstek in de kopgevel kan beschutting bieden onder de kap en een overdekt terras vormen. Of: de hoofdvorm is alzijdig strak vormgegeven zonder overstekken en/of daklijsten.
- Uitbouwen vormen onderdeel van het kapontwerp of werken juist contrasterend met een plat, groen dak en als accentvorming naar de tuin.
- Overige accenten/vensters liggen ingesneden binnen de kap en de hoofdvorm van de woning.
- Voor het woningontwerp wordt een architect ingeschakeld.



Erfafscheidingen
- Alle huiskavels zijn naar de openbare ruimte begrensd met hagen.
- Waar kavels op het land liggen zijn ze aan alle openbare zijdes voorzien van hagen.
- De verlaagde tuin en alle oevers maken onderdeel uit van de zone 'waarde openheid landschap' en blijven vrij van bebouwing en gebouwde erfafscheidingen. Hagen & andere beplanting zijn hier wel toegestaan.
- De oever is in eigen beheer en is voor minimaal 50% ingeplant als natuurlijke oever met soorten als wilgeroosje, grote kattenstaart, dotterbloem, gele lis, lisdodde en riet.
- Aan het water mag een vlonder worden aangelegd van maximaal 20m2 en over maximaal 5m lengte.
- Zie voor de exacte toepassing van erfafscheidingen de kaart op pagina 93.



Materiaal & detaillering

- De gebruikte materialen hebben een natuurlijke uitstraling die opgaat in het landschap: passend bij de kleuren van de lucht, het water en de kleuren van het landschap en de seizoenen.
- De materialen scoren hoog op circulariteit, waarbij het gebruik van hernieuwbare, gerecyclede en hergebruikte materialen van materialen het uitgangspunt is. De impact van de materialen wordt berekend met de MPG-score, waar een maximum van 0,70 euro/m2 BVO/jaar voor geldt.
- De circulaire wensen en eisen aan de woningen zijn verder uiteengezet in de kavelbrochure Kragge.
- Tijdens het ontwerp wordt samen met de architect een materialenpaspoort opgesteld, wat ondersteunt bij het ontwerpen van een circulaire woning.
- In het woningontwerp wordt optimaal gebruik gemaakt van zoninval, natuurlijke warmte en koelte regulering.
- Baksteen wordt voor maximaal 30% toegepast in de gevel.
- De kleur wit wordt niet of minimaal toegepast: maximaal 10% van het gevelontwerp.
- Platte daken zijn groen uitgevoerd.
- Bij toepassing van dakpannen worden antracietkleurige (niet glimmende) keramische dakpannen ingezet. Daarnaast zijn
- andere dakmaterialen mogelijk zoals leien en riet.
- Bij het ontwerp van de woningen wordt optimaal ingezet op natuurinclusieve maatregelen. Zie hiervoor ook de inspiraties over natuurinclusief bouwen (p. 43-45)











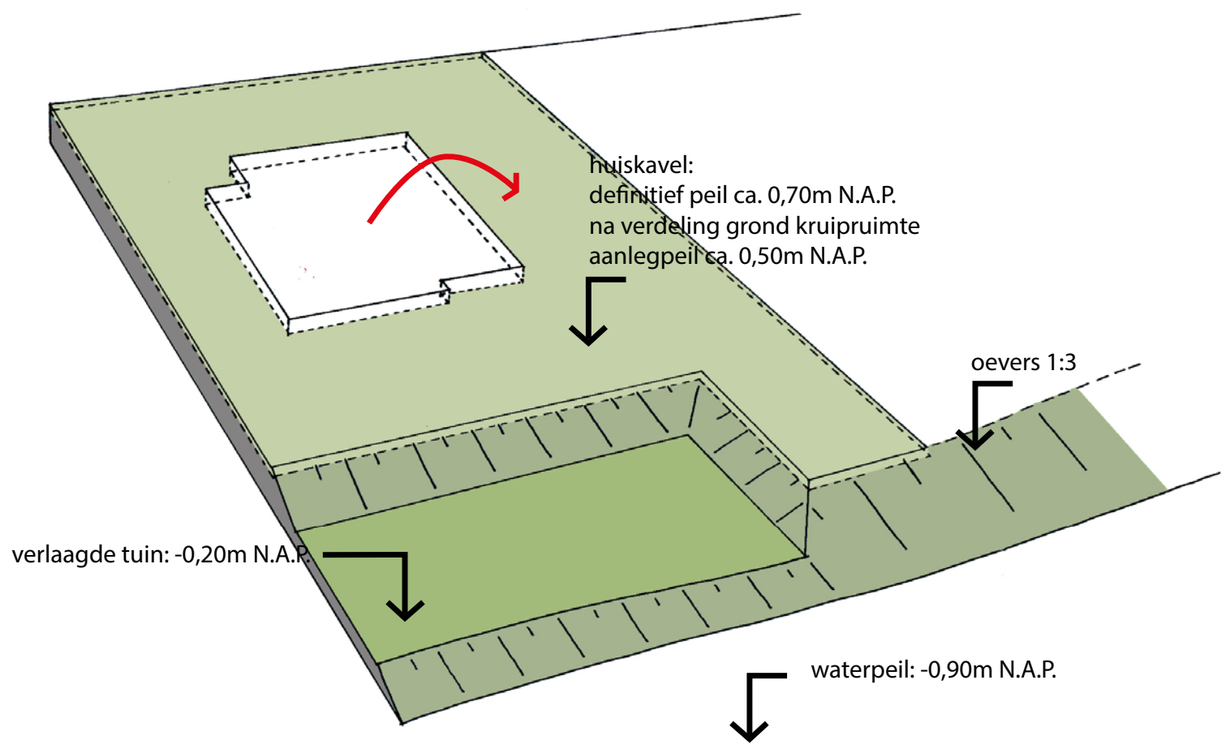






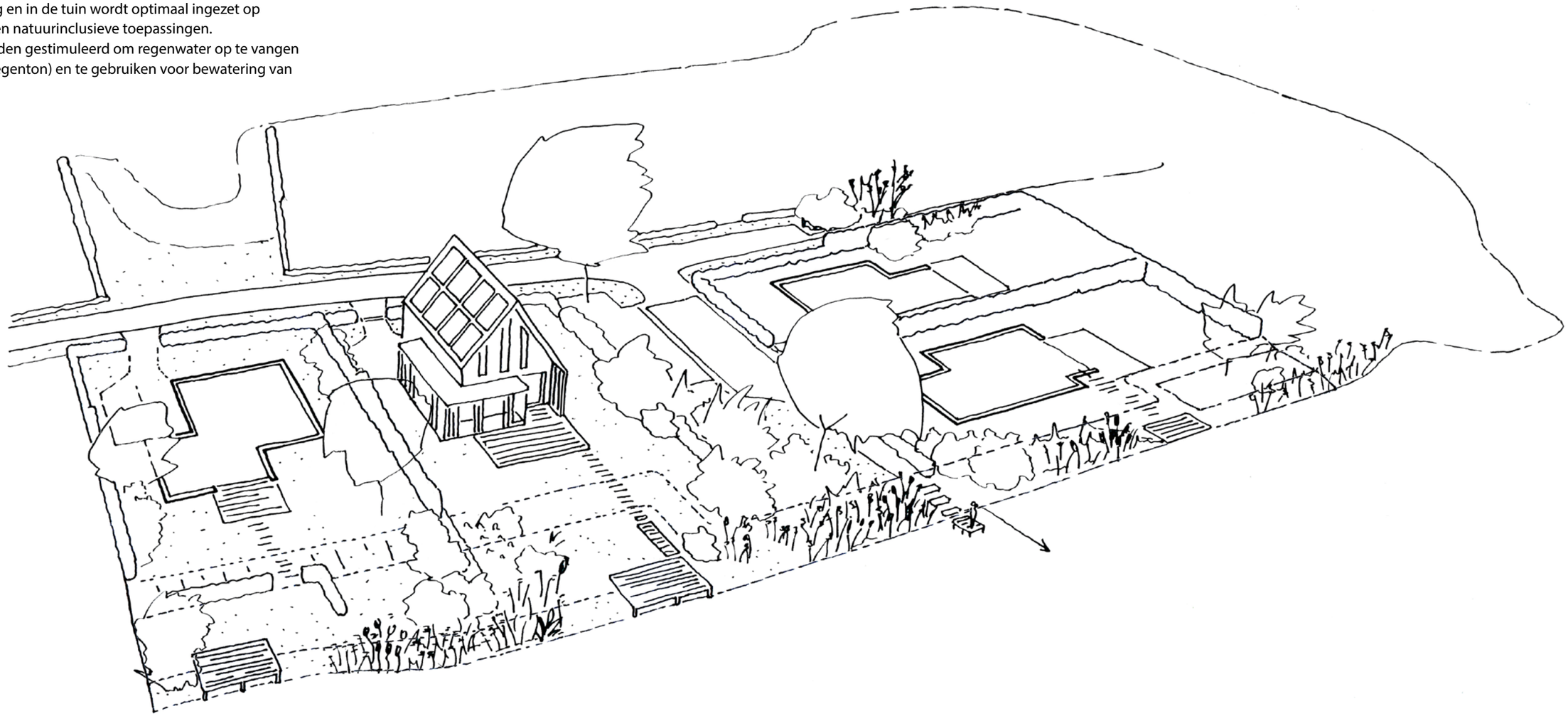
Grondvlak: huiskavel en verlaagde tuin

- Kavels aan de waterkant worden aangelegd met een flauwe oever naar de waterkant en een (deels) verlaagde tuin.
- Hiermee ontstaat een hoger liggend 'huiskavel' en een lager liggend deel dat directer contact met het water biedt
- Grond die vrijkomt bij het uitgraven van de kruipruimte wordt ingezet om het definitieve peil van het huiskavel aan te vullen. Het verlaagde deel wordt bij oplevering op het definitieve peil aangelegd.



Wonen in de tuin en het landschap

- Wonen in Kragge is wonen ín de tuin en in het landschap
- De tuin op het huiskavel is voor maximaal 1/3e deel verhard en minimaal 2/3e deel groen
- De verlaagde tuin is vrij van bebouwing, erfafscheidingen of andere gebouwde elementen. Hier mag een terras of vlonder van maximaal 20m2 worden aangelegd en maximaal 5m. lang.
- De tuin is maximaal groen ingericht met zeker één (inheemse) boom die relatief groot kan worden en volwaardige tuinbeplanting zoals (inheemse) heesters en vaste planten.
- Aan de woning en in de tuin wordt optimaal ingezet op biodiversiteit en natuurinclusieve toepassingen.
- Bewoners worden gestimuleerd om regenwater op te vangen (bijv. via een regenton) en te gebruiken voor bewatering van (moes)tuin.



Kaart: Rooilijn en oriëntatie

Continue rooilijn
Continue rooilijn maakt samenhang. Als principe 1 verspringing per blokje.

Wisselende rooilijn
Rooilijnen mogen binnen de rij wisselen

Maximale rooilijn hoofdgebouw
Er is sprake van een zijtuin van in ieder geval 1m. Waar mogelijk en passend is deze afstand tussen zijgevel en erfgrens groter. In buurtschap Kragge is de afstand minimaal 3m.
Bij 1 pp op eigen terrein 3,5m.
Bij 2pp op eigen terrein 6m.

Verplichte entreezijde in kopgevel
Vergroten van de uitstraling van de kopgevel

Waarde landschap openheid
Bebouwingsvrije zone (3m)

Overgang tuin naar water
Bebouwingsvrije zone aan het water: een talud van minimaal 1:3 waarop over een breedte van minimaal 50% een natuurlijke beplanting in stand wordt gehouden. In de overige 50% is een vlonder toegestaan van maximaal 20m2 en maximaal 5m in de breedte. Het talud overbrugt het hoogteverschil tussen waterpeil en maaiveldhoogte van de tuin.

Verlaagde tuin
Dit deel van de tuin wordt verlaagd opgeleverd ten opzichte van het maaiveld, zodat er meer relatie ontstaat met het water. Deze zone is bebouwingsvrij.



Kaart: Bouwhoogte en kapvorm

1 of 2 bouwlagen met kap
Ter plaatse van stedenbouwkundige accenten is een afwijkende dak- of kapvorm mogelijk.

2 bouwlagen met kap
Ter plaatse van stedenbouwkundige accenten is een afwijkende dak- of kapvorm mogelijk.

Aan de inham
Eigen expressie in de gevel en kap binnen koppels van 1, 2 en 3 beukmaten. Over het hele rijtje is het beeld afwisselend en asymmetrisch.

Woonwagens
1 laag met een plat of flauw hellende, lage kap.

Buurtschap Kragge
1 of 2 bouwlagen met kap, het dakvlak is dominant en vouwt aan één kant om over de gevel. Goothoogte/knikrand op maximaal 4,5m hoogte.

Langskap
Bij "beschut onder de kap" met dakoverstek.

Dwarskap
Bij "beschut onder de kap" met dakoverstek

Halve dwarskap
Bij "het silhouet aan de ruimte" 1x een halve dwarskap per rijtje, niet aan de kop en asymmetrisch.

Verlaagde goot
Over minimaal 70% van de gevelbreedte verlaagd naar maximaal 4,00 m; in Kragge naar 3m.



Kaart: Accenten

Aan de inham
Afwisseling in kapvorm, gevelindeling en detaillering binnen koppels van 1, 2 en 3 beukmaten. Over het hele rijtje is het beeld afwisselend en asymmetrisch.

Kopgevel als accent
De kopgevel functioneert als accent in het straatbeeld.

Dwarskap op voorgevel
Verbijzondering van de gevel met een dwarskap.

Bijzonder venster/erker
Verbijzondering aan de gevel met een uitbouw, erker of bloemkozijn.

Overhoeks venster/erker
Verbijzondering aan de gevel met een overhoekse uitbouw, erker of bloemkozijn.

Veranda op het zuiden/westen
Bij “wonen in luwe straatjes” is daar waar de voortuin op het zuiden/westen ligt, een veranda als accent aanwezig in de voortuin.

Pleintje
verbijzondering en samenhang in kopgevels en tuinmuren.



Kaart: Erfafscheidingen

Haag
Beukenhaag

Haag
Ligusterhaag

Gemengde haag
Veldesdoorn, liguster en haagbeuk. In Reede is de hoogte maximaal 1,25m, in Kragge 1,80m.

Gemetselde lage tuinmuur (h = 0,8 m) met een (begroeide) houten of metalen opbouw (h = 1,0 m)

Uniforme erfafscheiding gecombineerd met begroeiing en bergingen (h = 1,8 m)
Bijvoorbeeld een begroeid hekwerk gecombineerd met bergingen

Delftse stoep
Overwegend verharde zone voor de woning, iets verhoogd ten opzichte van de straat, geen erfafscheiding/lage haag/paaltjes met of zonder ketting.

Lage tuinmuur
Gemetselde lage tuinmuur aan de vooruin (h=0,7-1,0m)

Oeverwand
Oeverwand van 40-60cm hoogte tov waterpeil. De eerste 4m de kavel op is geen erfafscheiding toegestaan. Vlonders e.d. die over de oeverwand steken zijn niet toegestaan.

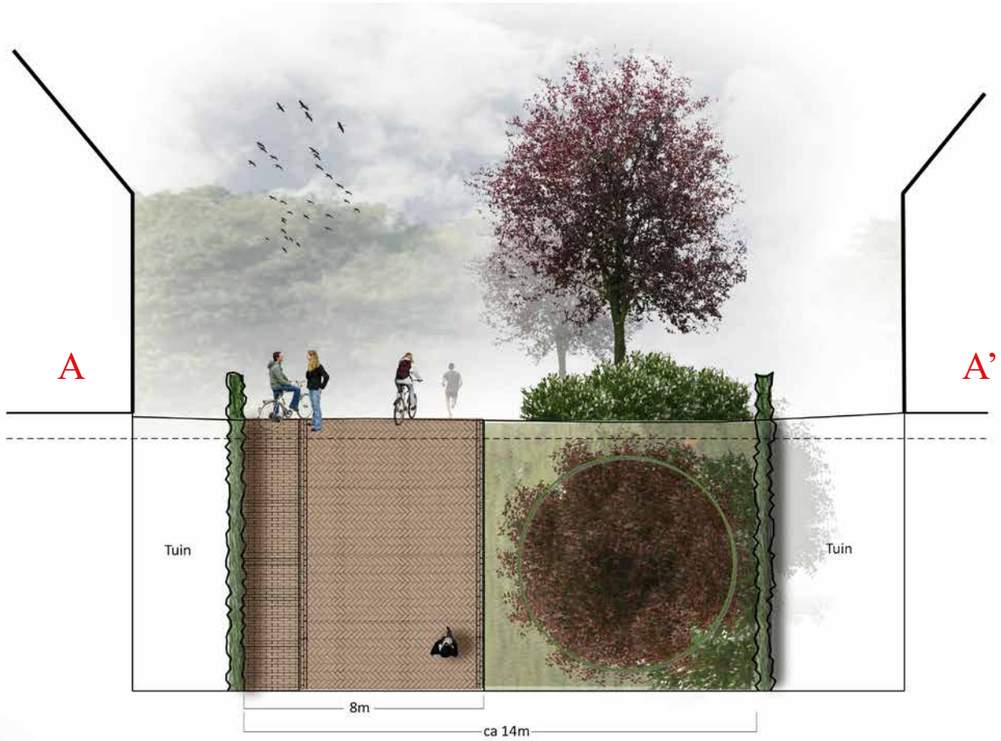
Voortuin
Wonen aan groene voortuinen. Op enkele plekken is de diepte van de voortuin voorgeschreven.



11 Openbare ruimte

11.1 Straatprofielen

De inrichting van de openbare ruimte past bij het karakter van Breezicht als groenstedelijke woonwijk met compacte – dorpsachtige – buurtschappen. Het uitgangspunt is de toepassing van roodbruin gebakken materiaal in de rijbaan en een donkergrijze betontegel (20 x 20 cm) in de trottoirs. Dit creëert uniformiteit in uitstraling en beheer.



Wierde: profiel woonstraat



Wierde: profiel brink


A
A’
B
B’
C
C’
D
D’
Gebakken klinker,
Dikformaat, kleur: Cadiz
Gebakken klinker
Dikformaat, kleur: Caldo
Trottoirtegel beton,
20x20 cm, 8 cm dik, Lavaro zwart 513
Halfverharding
Betonnen fiets- en voetpaden
Trottoirbanden zwart.
Detaillering conform Duinzicht.



Beemd: profiel woonstraat



Beemd: profiel brink

Reede en Kragge openbare ruimte





Reede: profiel Breezichtlaan



Reede: profiel Inham



Gebakken klinker
Dikformaat, kleur: Caldo

Gebakken klinker
Dikformaat, kleur: Cadiz

Gebakken klinker
Dikformaat, kleur: Caldo

Trottoirtegel 20x20cm
kleur: Lavaro zwart 513

Gebakken klinker
Dikformaat, kleur: Caldo

Gebakken klinker
Dikformaat, kleur: Cadiz

11.2 Groene binnenterreinen als verlenging van de openbare ruimte

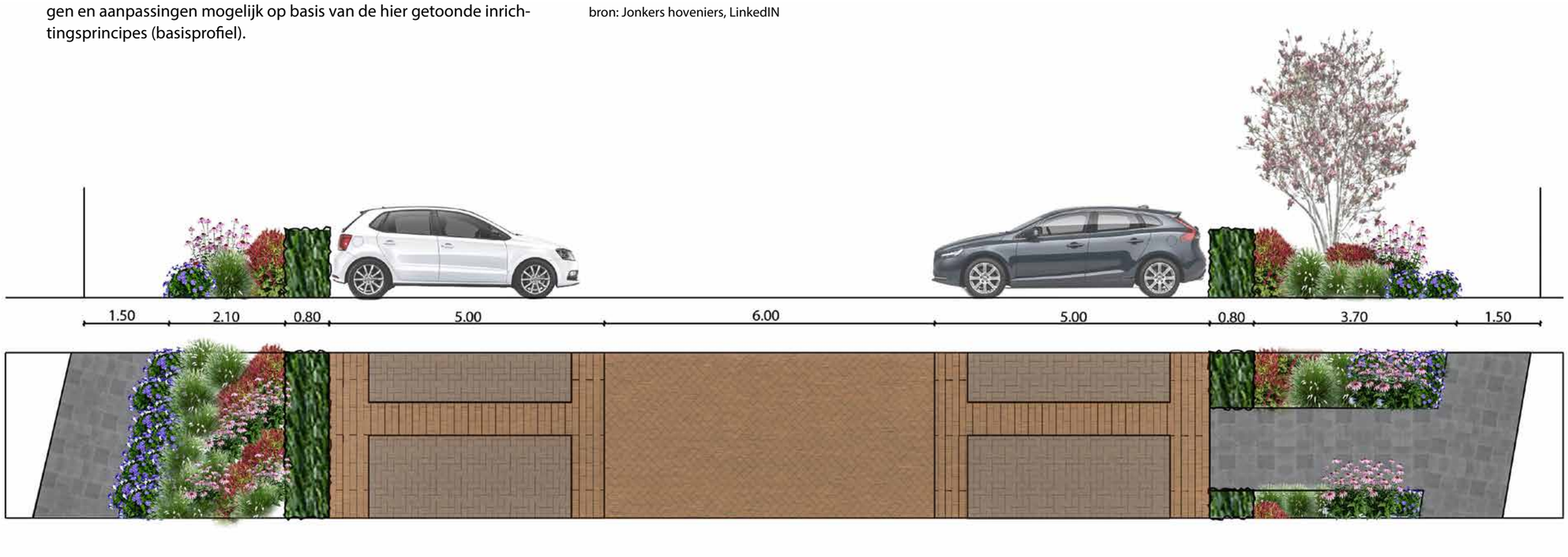
De binnenterreinen van Reede, maar ook van Wierde en Beemd vormen eigenlijk de 'laagste orde van doorwaadbaarheid' in de groenstructuur van de openbare ruimtes. Via de achterpaden, entrees, de openbare ruimte binnen het buurtschap én de paden in het landschap ontstaat een dichtvertakt netwerk waarin het mogelijk wordt om allerlei ommetjes door buurtschap en landschap te maken. De binnenterreinen zijn in lijn met de openbare ruimte groen ingericht. Ze overstijgen daarmee het karakter van slechts een parkeerterrein, en fungeren mede als de 'groene achterplaats' van de woningen.

De binnenterreinen vormen uitgegeven gebied en worden door de ontwikkelende partijen gerealiseerd in lijn met het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan van de gemeente Zwolle. In deze verhouding kan de behoefte ontstaan om wijzigingen door te voeren in de binnenterreinen, bijvoorbeeld in het zoeken naar één of enkele extra woningen en parkeerplaatsen. Zolang de gezamenlijke materialisering en ambitie wordt gevolgd om de groene dooradering te realiseren zijn wijzigingen en aanpassingen mogelijk op basis van de hier getoonde inrichtingsprincipes (basisprofiel).

Qua beplanting is er voor gekozen om met een mix van drie tot maximaal vijf vaste planten (afhankelijk van de vakgrootte) te werken. De gemeente hanteert hierin speciale beplantingsmethodes (Griffioen of Lageschaar), die het mogelijk maken om met optimale onderhoud(skosten) toch een gevarieerde beplanting samen te stellen*.

* G2C i(Green-to-Colour) is ontwikkeld door Bert Griffioen. Het is een beplantingsmethode waarbij de onderhoudskosten van vaste planten concurrerend zijn t.o.v. een functioneel vergelijkbare heesterbeplanting. (...) Op basis van een uitgekiend beplantingsplan en een goede grondbewerking wordt door de toepassing van groot plantmateriaal en een behoorlijke dichtheid een snelle sluiting van de vegetatie verkregen. Door deze snelle sluiting is alleen in het eerste jaar relatief veel onderhoud nodig. Vanaf het tweede jaar zijn de onderhoudskosten vergelijkbaar met die van heesterbeplanting.

bron: Jonkers hoveniers, LinkedIN

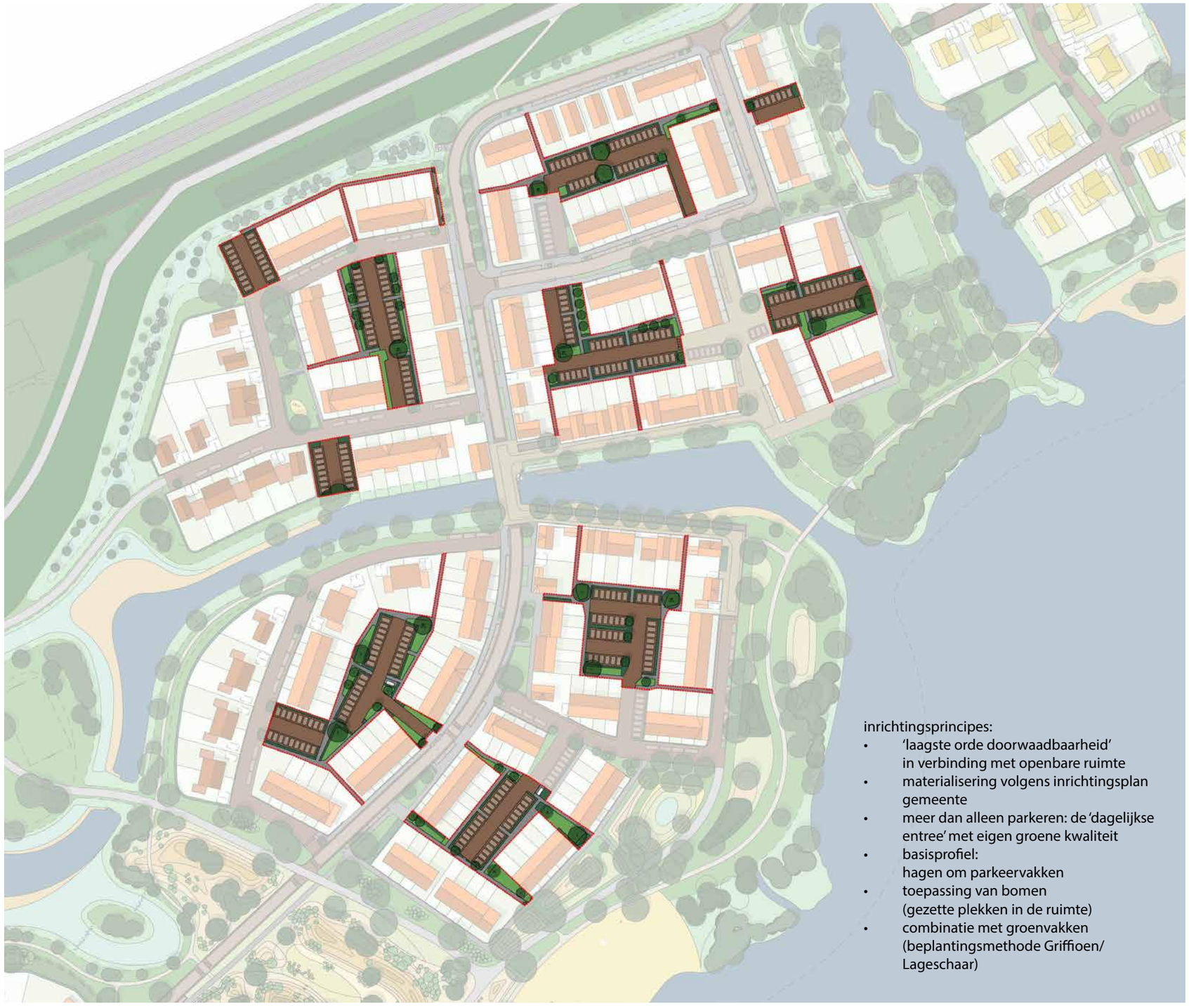












inrichtingsprincipes:

- ‘laagste orde doorwaadbaarheid’ in verbinding met openbare ruimte
- materialisering volgens inrichtingsplan gemeente
- meer dan alleen parkeren: de ‘dagelijkse entree’ met eigen groene kwaliteit
- basisprofiel: hagen om parkeervakken
- toepassing van bomen (gezette plekken in de ruimte)
- combinatie met groenvakken (beplantingsmethode Griffioen/ Lageschaar)

Deel 4

Bijlages

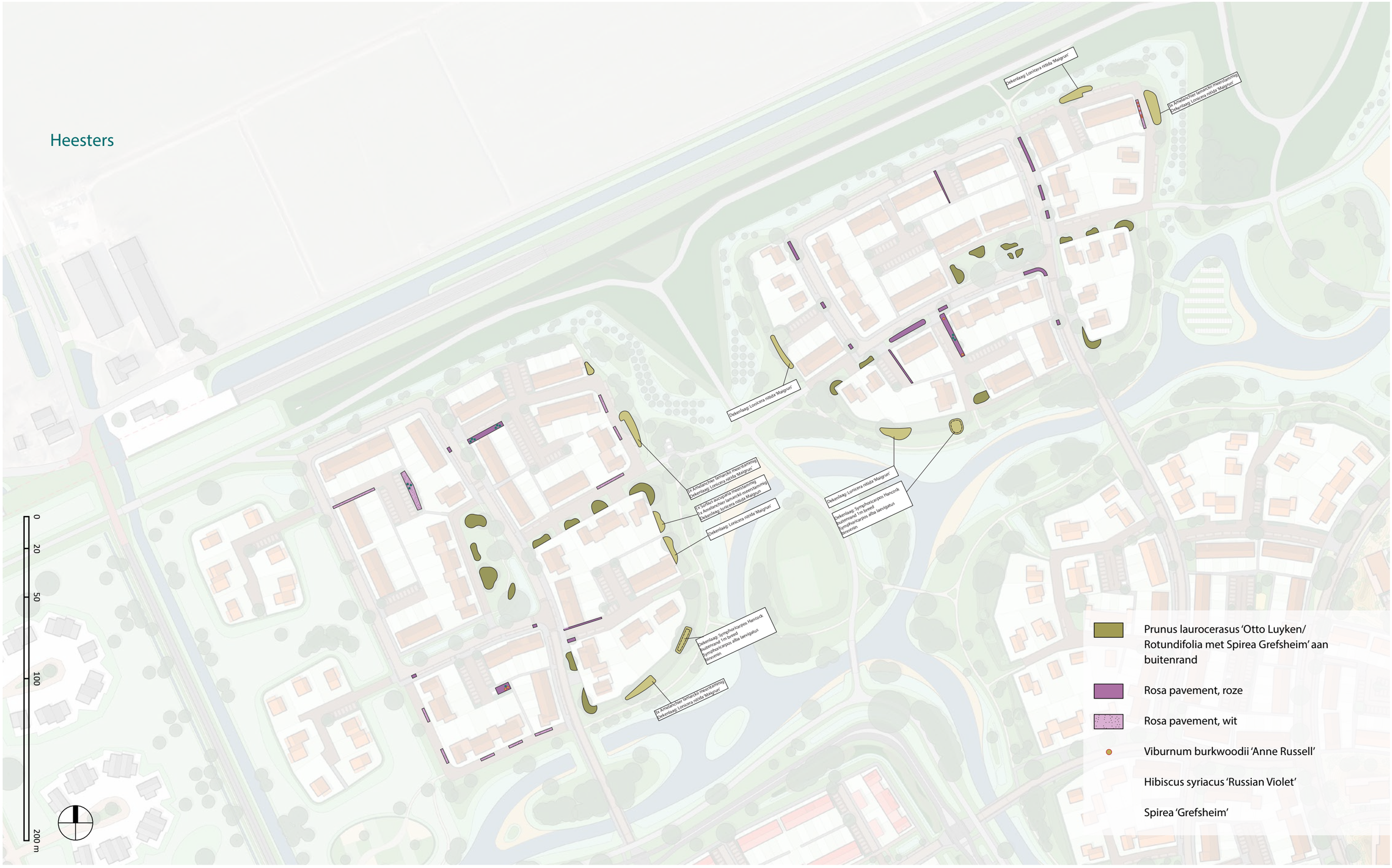
Themakaarten
Beeldkwaliteit Openbare Ruimte
Wierde & Beemd

Boomsoorten



Pr.a.	Prunus avium I Zoete kers
Q.r.	Quercus robur I Zomereik
Me.ge.	Mespilus germanica I Mispel
Be.pe.	Betula pendula I Ruwe berk
Be.pu.	Betula pubescens I Zachte berk
Sa.a.	Salix alba I Schietwilg
Sa. fr.	Salix fragilis I Kraakwilg
A.g.	Alnus glutinosa I Zwarte els
T.c.R.	Tilia cordata 'Rancho' I Winterlinde
T.c.	Tilia cordata I Winterlinde
C.s.	Cercis siliquastrum I Judasboom
Li.st.W.	Liquidambar styr. 'Worplesdon' I Amberboom
M.t.BB.	Malus toringo 'Brouwers Beauty' I Sierappel
Pr.g.Schnee	Prunus gondouinii 'Schnee' I Sierkers
Pr.s.Rancho	Prunus sargentii 'Rancho' I Japanse kers
P.c.N.	Prunus cerasifera 'Nigra' I Kerspruim
F.s.	Fagus sylvatica I Beuk
So.au.	Sorbus aucuparia I Lijsterbes
Am.la.MS.	Amelanchier lamarckii (meerstammig) I Krentenboom

Heesters


Dakenlaag Lonicera nitida 'Maigrun'
2x Amelanchier lamarckii meerstammig
Dakenlaag: Lonicera nitida 'Maigrun'
Dakenlaag: Lonicera nitida 'Maigrun'
2 Sorbus aucuparia meerstammig
1 x Amelanchier lamarckii meerstammig
Dakenlaag: Lonicera nitida 'Maigrun'
Dakenlaag: Lonicera nitida 'Maigrun'
Dakenlaag: Symphoricarpos Hancock
Dakenlaag 1m breed
Symphoricarpos alba laevigatus
Emerald
2x Amelanchier lamarckii meerstammig
Dakenlaag: Lonicera nitida 'Maigrun'
Dakenlaag: Lonicera nitida 'Maigrun'
Dakenlaag: Symphoricarpos Hancock
Dakenlaag 1m breed
Symphoricarpos alba laevigatus
Emerald
0
20
50
100
200 m
Prunus laurocerasus 'Otto Luyken/ Rotundifolia met Spirea Grefsheim' aan buitenrand
Rosa pavement, roze
Rosa pavement, wit
Viburnum burkwoodii 'Anne Russell'
Hibiscus syriacus 'Russian Violet'
Spirea 'Grefsheim'

Grassen


0
20
50
100
200 m
Nat hooiland
Extensief onderhouden gras
Intensief onderhouden gras

Hagen


0
20
50
100
200 m
Haag
Fagus sylvatica I Beukenhaag
Gemengde haag
Acer campestre I Veldesdoorn, Ligustrum ovalifolium I Liguster, Carpinus betulus I Haagbeuk

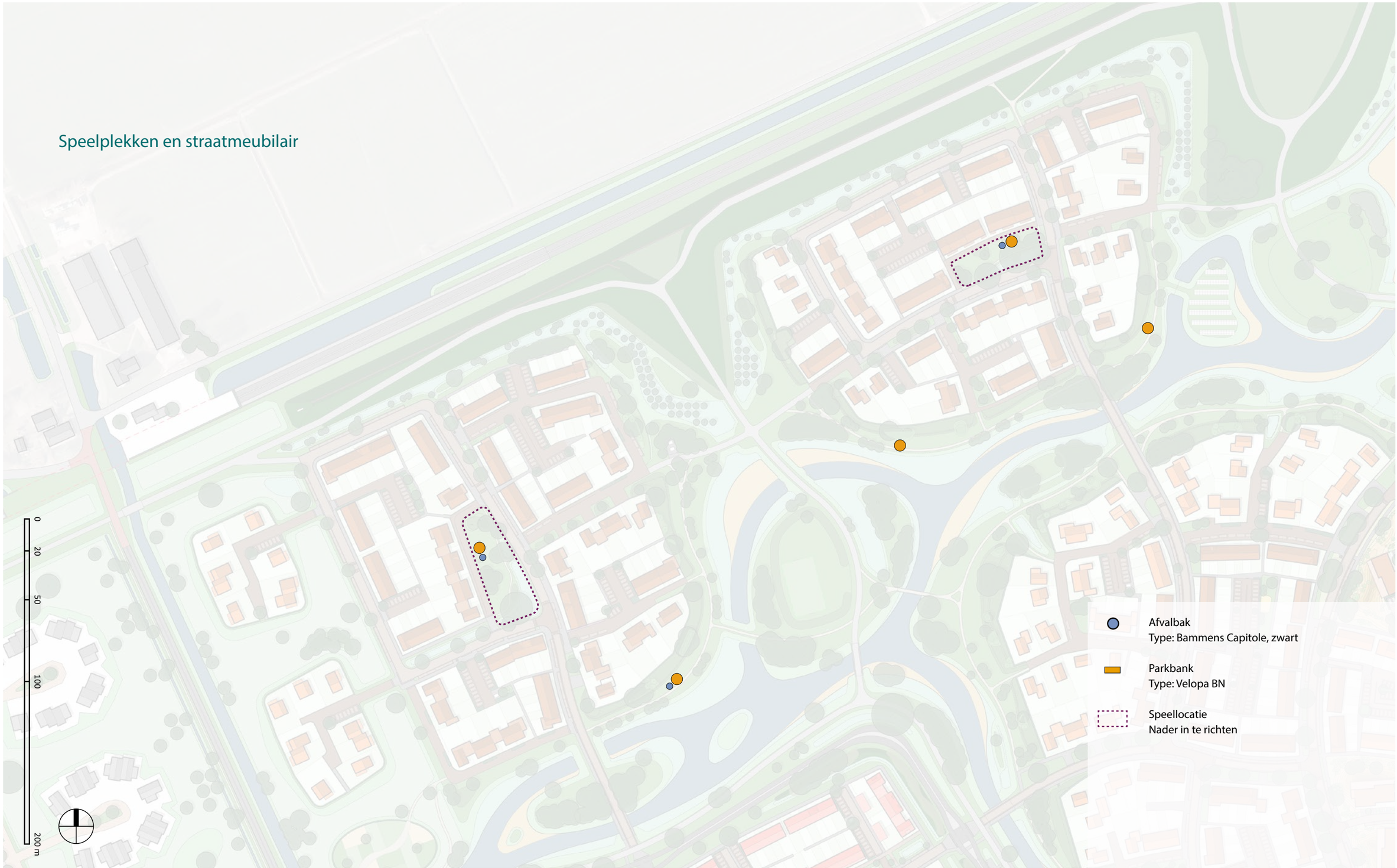
Afval



Straatverlichting



Speelplekken en straatmeubilair



Straatnamen



Themakaarten
Beeldkwaliteit Openbare Ruimte
Reede & Kragge

Boomsoorten



Q.pal.	Quercus robur I Moeraseik
Be.pe.	Betula pendula I Ruwe berk
Be.pu.	Betula pubescens I Zachte berk
Be.ni.	Betula nigra I Zwarte berk
Sa.a.	Salix alba I Schietwilg
A.g.	Alnus glutinosa I Zwarte els
A.x.SS.	Alnus x 'Spaethii Spaet' I Els
A.Incana.	Alnus incana I Witte els
T.c.G.	Tilia cordata 'Greenspire' I Winterlinde
C.s.	Castanea sativa I Tamme kastanje
Me.ge.	Mespilus germanica I Mispel
Li.st.W.	Liquidambar styr. 'Worplesdon' I Amberboom
Pr.s.Rancho	Prunus sargentii 'Rancho' I Japanse kers
Pr.sp.	Prunus Spire I Sierkers
Prunus Landscape Bloom	I Zoete kers
Acer 'Royal Red'	I Roodbladige esdoorn
A.PS.	Acer 'Pacific Sunset' I Amerikaanse esdoorn
A.c.E.	Acer campestre 'Elsrijk' I Veldesdoorn
A.Scanlon.	Acer rubrum 'Scanlon' I Rode esdoorn
M.r.	Malus 'Rudolph' I Sierappel
Am.la.MS.	Amelanchier lamarckii (meerstammig) I Krentenboom
Am.RH.	Amelanchier arborea 'Robin Hill' | Krentenboompje
Am.O.	Amelanchier alnifolia 'Obelisk' | Krentenboompje
U.rebona	Ulmus rebona | Iep
U.r.NH.	Ulmus resista 'New Horizon' | Iep
U.laevis	Ulmus laevis | Fladderiep
U.rebella	Ulmus rebella | Iep
J.r.P.	Juglans regia 'Plovdivski' | Notenboom
J.n.	Juglans nigra | Zwarte walnoot
J.r.Pur.	Juglans regia 'Purpurea' | Walnoot
J.r.B.	Juglans regia 'Buccaneer | Walnotenboom
M.k.	Magnolia kobus | Beverboom
M.s.	Magnolia stellata | Stermagnolia

Heesters


Vaste plantenmix, 5 soorten max
Vaste plantenmix, 3 soorten max
Rosa pavement, wit
Salix aurita (geoorde wilg)

Grassen


Nat hooiland
Extensief onderhouden gras
Intensief onderhouden gras
Bloemenmengsel (soort ntb)

Hagen


Haag
Fagus sylvatica I Beukenhaag
Gemengde haag
Acer campestre I Veldesdoorn, Ligustrum ovalifolium I Liguster, Carpinus betulus I Haagbeuk
Gemengde haag
Acer campestre I Veldesdoorn, Ligustrum ovalifolium I Liguster, Crataegus monogyna I Meidoorn
Haag
Veldesdoorn I Ligustrum ovalifolium

Themakaarten
Beeldkwaliteit Openbare Ruimte
Reede & Kragge

Afval



Straatverlichting



Speelplekken en straatmeubilair



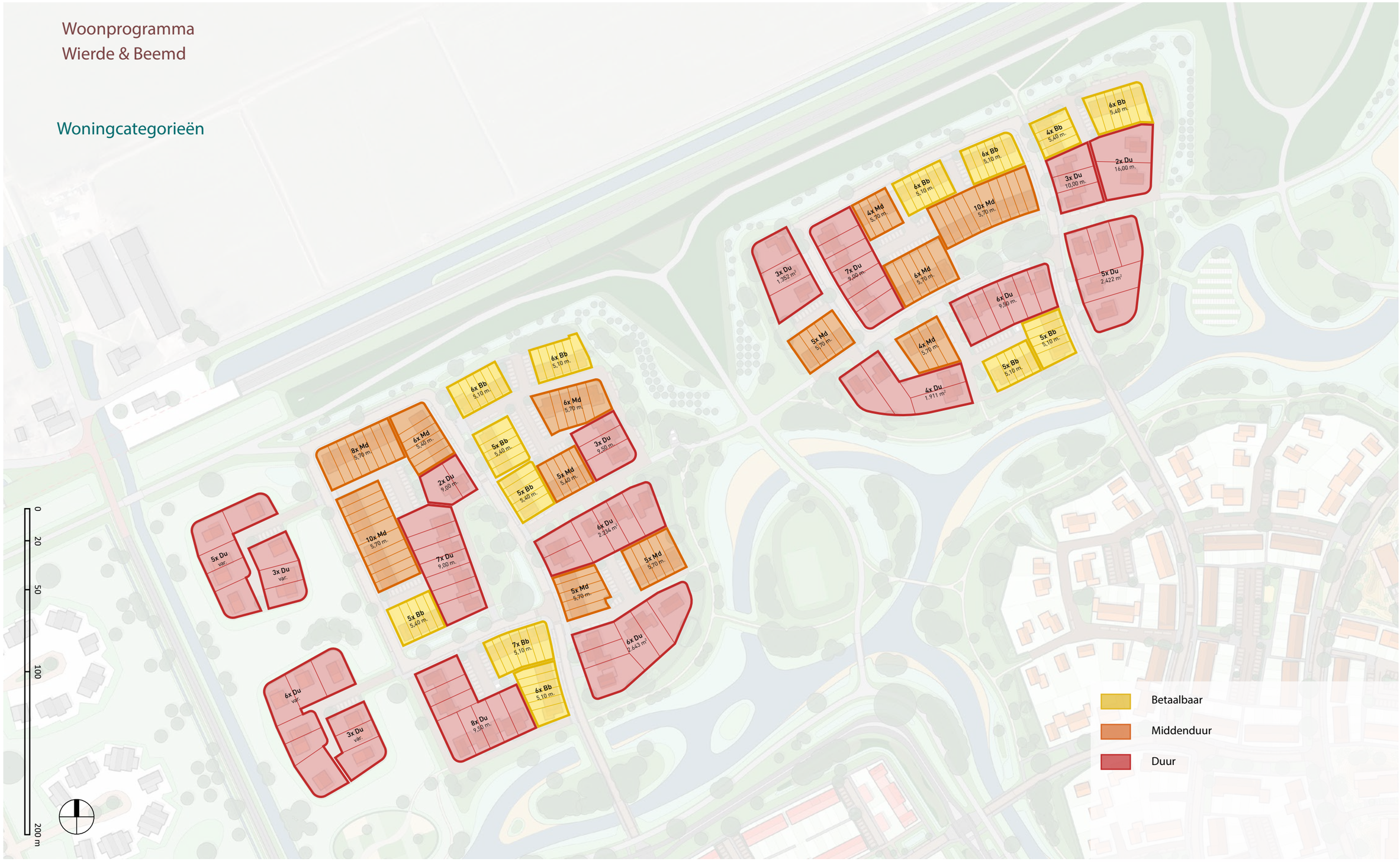
Straatnamen



1. De Aloë
2. De Duif
3. Het Fortuin
4. De Hoop
5. De Herstelder
6. De Vlijt
7. De Zaaier
8. De Zwaan
9. Bolspil
10. Kruiwerk
11. Wiek

Woonprogramma
Wierde & Beemd

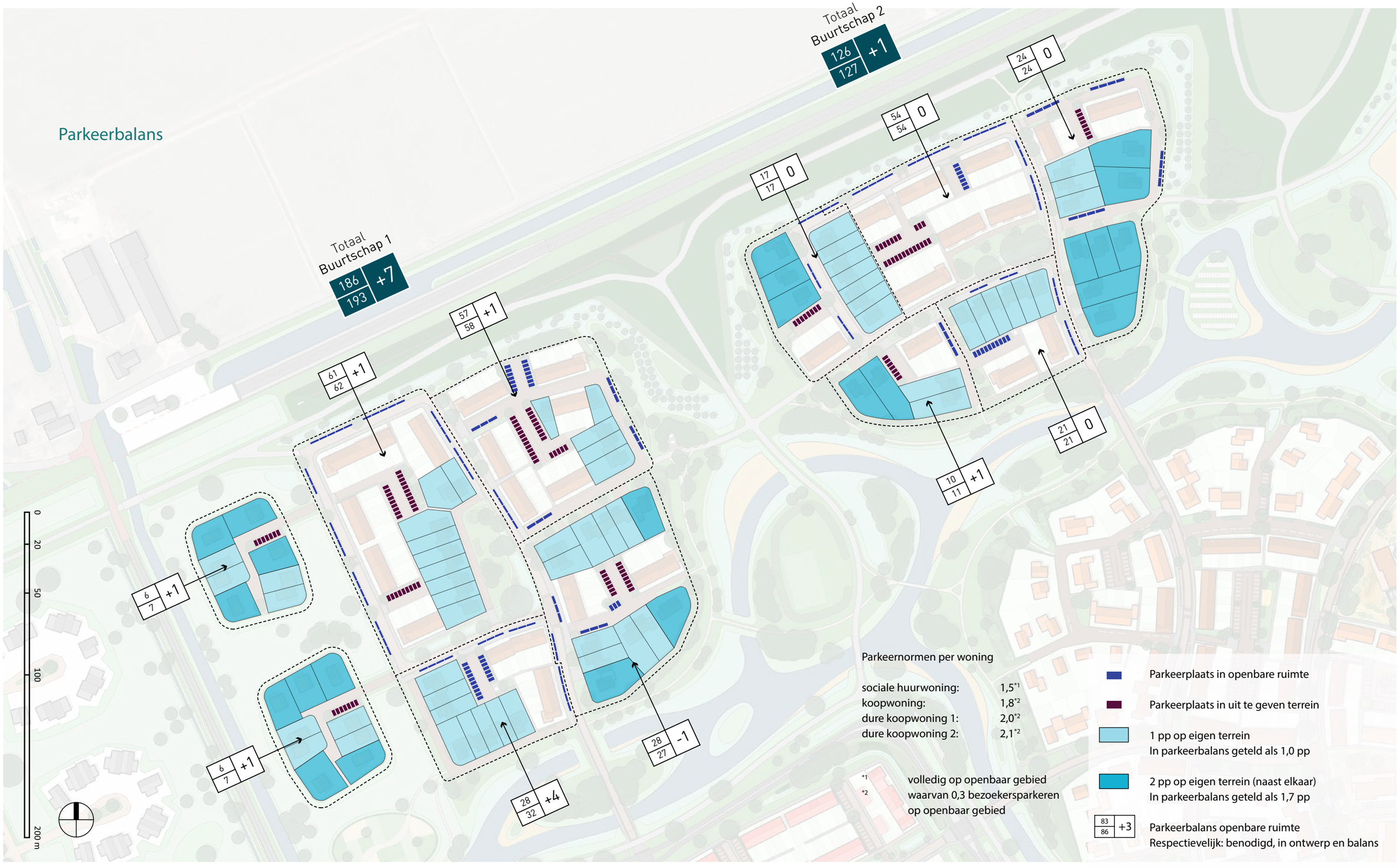
Woningcategorieën



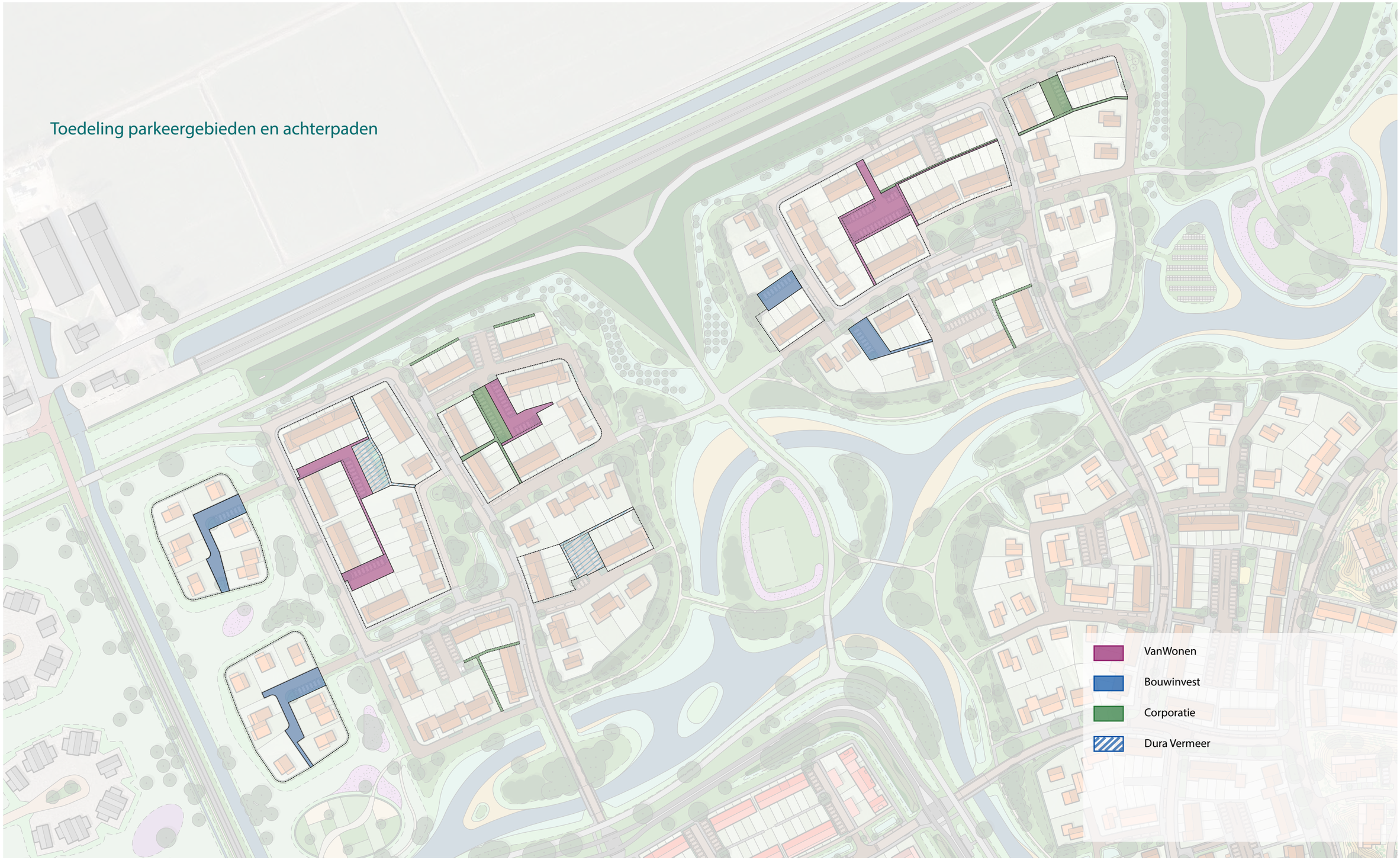
Claimverdeling



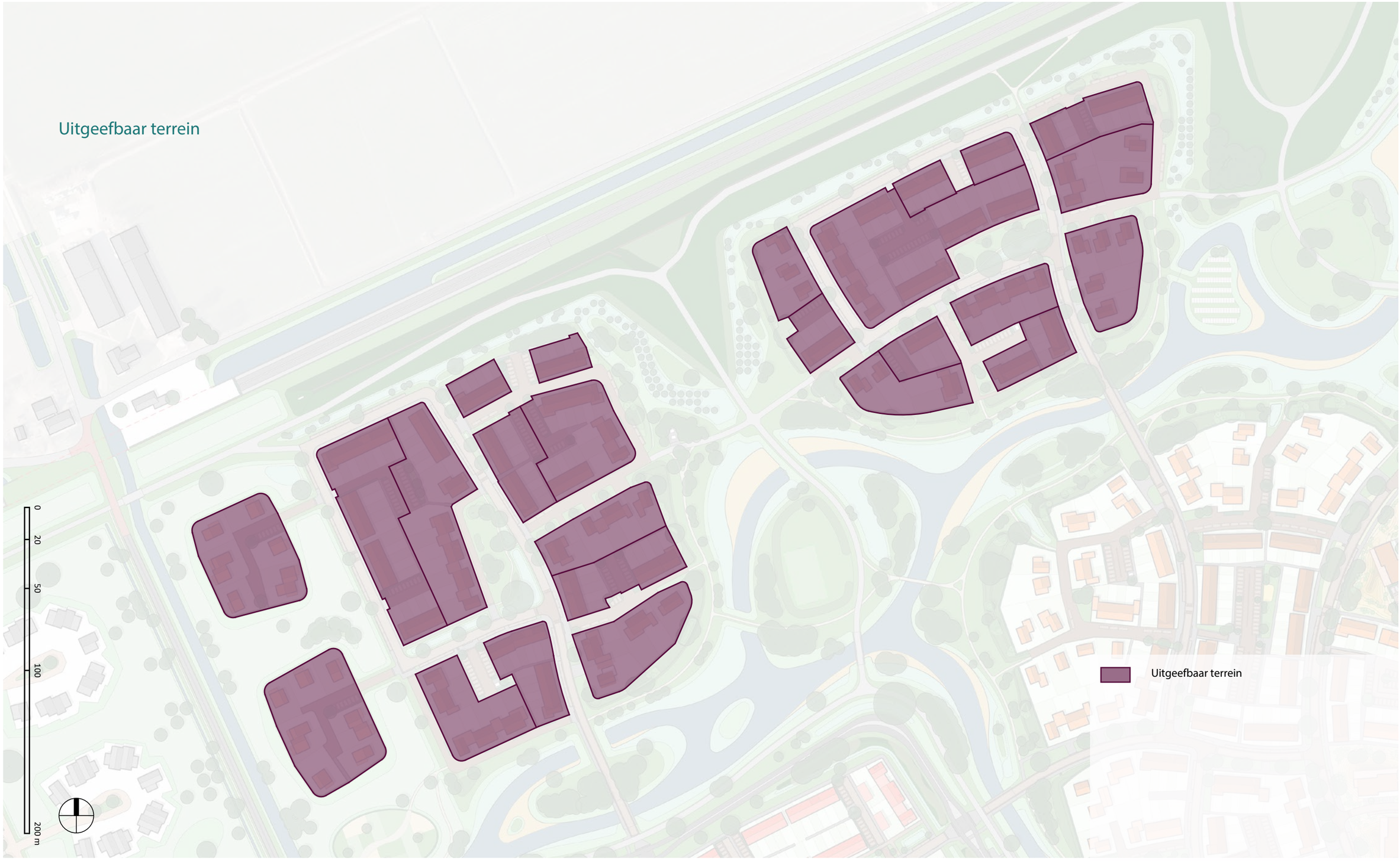
Parkeerbalans



Toedeling parkeergebieden en achterpaden



Uitgeefbaar terrein



Woonprogramma
Reede & Kragge

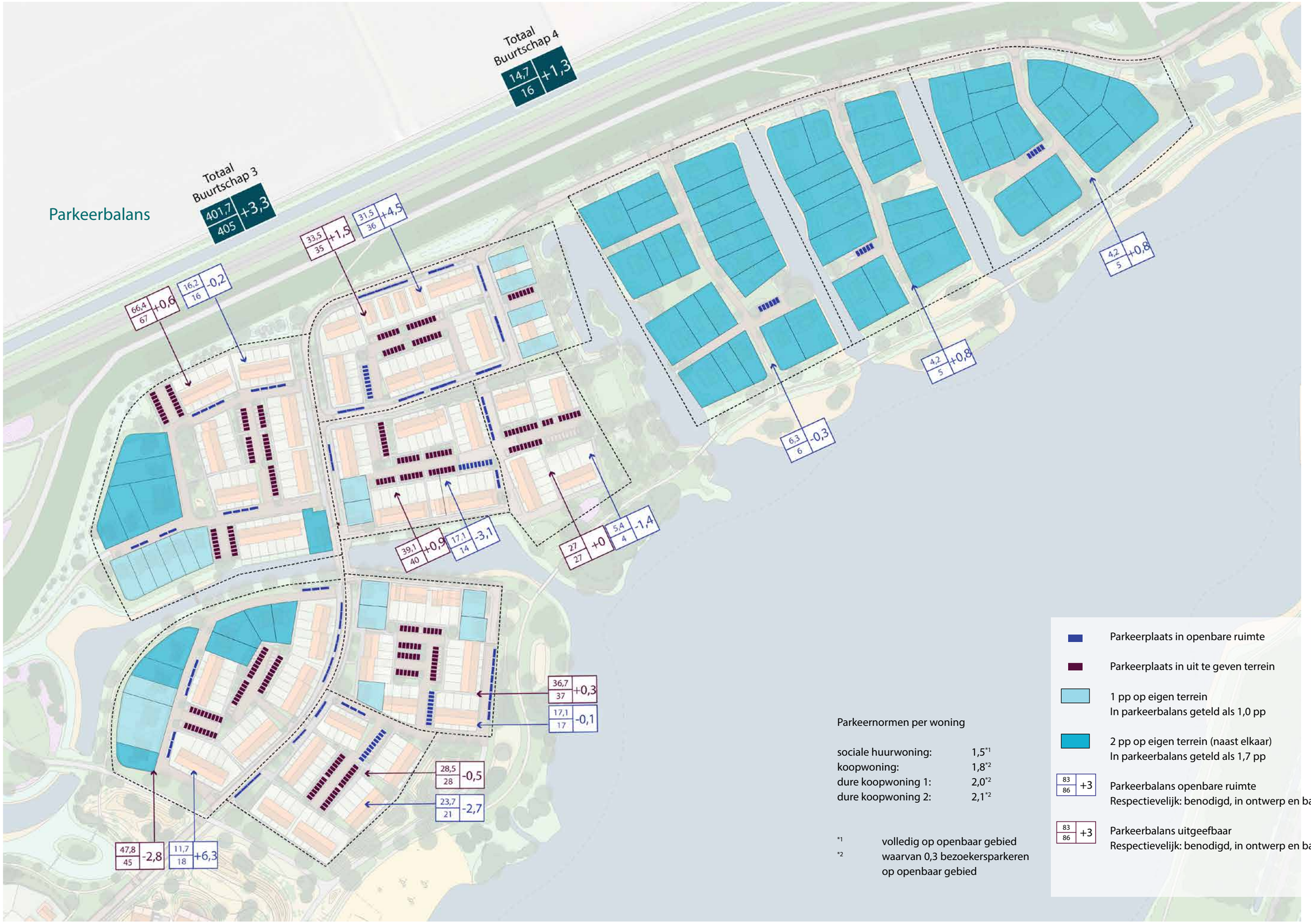
Woningcategorieën



Claimverdeling



Parkeerbalans



Parkeernormen per woning

sociale huurwoning:	1,5*1
koopwoning:	1,8*2
dure koopwoning 1:	2,0*2
dure koopwoning 2:	2,1*2

*1 volledig op openbaar gebied

*2 waarvan 0,3 bezoekersparkeren op openbaar gebied

Parkeerplaats in openbare ruimte

Parkeerplaats in uit te geven terrein

1 pp op eigen terrein
In parkeerbalans geteld als 1,0 pp

2 pp op eigen terrein (naast elkaar)
In parkeerbalans geteld als 1,7 pp

83 / 86 +3 Parkeerbalans openbare ruimte
Respectievelijk: benodigd, in ontwerp en balans

83 / 86 +3 Parkeerbalans uitgeefbaar
Respectievelijk: benodigd, in ontwerp en balans

Toedeling parkeergebieden en achterpaden



Uitgeefbaar terrein

Uitgeefbaar terrein

Colofon

Beeldkwaliteitsplan Breezicht Noord
Samengesteld door de gemeente Zwolle

Samenstelling Ruimtelijke Planvorming, gemeente Zwolle
Vormgeving Communicatie, gemeente Zwolle
Beeldmateriaal Gemeente Zwolle, Doelbeelden.nl

Vastgesteld december 2021

In samenwerking met: