voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 21 december 2021

Openbaar

Onderwerp	Beeldkwaliteitplan Breezicht Noord
Versienummer	
Portefeuillehouder	H.M.M. Schuttenbeld
Informant	Heleen Post
Afdeling	Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon	(06) 25 77 82 25
Email	H.Post@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	

Bijlagen

Beeldkwaliteitplan Breezicht Noord

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 Het beeldkwaliteitplan Breezicht Noord vast te stellen en toe te voegen aan de gemeentelijke Welstandsnota;

Datum 21 december 2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding
In 2018 is gestart met de ontwikkeling van Breezicht en is het stedenbouwkundig plan voor Breezicht vastgesteld. Als uitwerking van het stedenbouwkundig plan heeft u later in 2018 ingestemd met het beeldkwaliteitsplan Breezicht Zuid. De ontwikkeling van Breezicht vindt in twee fases plaats, eerst Zuid en daarna Noord. In Breezicht worden in totaal circa 1140 nieuwe woningen gebouwd. Eind 2019 is gestart met de bouw van de eerste woningen in het zuidelijke deel.
In navolging op de ontwikkeling van Breezicht Zuid is een ontwikkelplan opgesteld voor Breezicht Noord welke op 28 september 2020 door de raad is vastgesteld. In het noordelijke deel van Breezicht realiseren we vier buurtschappen met in totaal circa 530 woningen.
Als uitwerking van het ontwikkelplan is samen met ontwikkelpartners het beeldkwaliteitplan voor het noordelijk deel van Breezicht opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan leggen we ter besluitvorming aan de raad voor om als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota te worden vastgelegd.

Beoogd effect
Samen met het stedenbouwkundig plan Breezicht en het ontwikkelplan Breezicht Noord is het beeldkwaliteitplan een inspiratiebron voor, en geeft sturing aan, de architectonische uitwerking voor de woningbouwontwikkeling in Breezicht Noord. Daarnaast fungeert het als toetsingskader bij de beoordeling van de vergunningaanvragen. Verder doet het beeldkwaliteitplan kwalitatieve uitspraken over de inrichting van de openbare ruimte.

Argumenten
1.1 Het beeldkwaliteitplan is een instrument om de ruimtelijke kwaliteit te sturen, bewaken en te toetsen
Een beeldkwaliteitplan is een instrument om de kwaliteit van een ruimtelijke ontwikkeling gericht te sturen. Het plan verbeeldt de gewenste architectonische kenmerken van de woningen en de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte. Ook beschrijft het hoe het landschap bruikbaar is voor toekomstige bewoners, inclusief de participatiemogelijkheden daarbij. Het plan is niet alleen uitnodigend maar het fungeert ook als richtinggevend kader.

1.2 Het beeldkwaliteitplan is samen met de ontwikkelpartners opgesteld
Het beeldkwaliteitplan is tot stand gekomen in goed en constructief overleg met de partijen die de woningbouwplannen gaan ontwikkelen. Betaalbaarheid is één van de ambities in Breezicht Noord en is in relatie tot de beoogde kwaliteit een aandachtspunt. Bij de uitwerking en toetsing van de bouwplannen wordt samen met ontwikkelpartners gezocht naar een duurzame kwaliteit in relatie tot betaalbaarheid.

1.3 Het beeldkwaliteitplan is het kader waaraan bouwplannen worden getoetst
Door het beeldkwaliteitplan toe te voegen aan de gemeentelijke Welstandsnota wordt het plan de officiële toetsingsgrondslag voor bouwplannen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd.

1.4 Klimaatbestendig, energieneutraal, natuurinclusief en circulair zijn de duurzame ambities voor Breezicht Noord.
In het overall stedenbouwkundig plan Breezicht zijn de ambities voor het gehele gebied vastgelegd.

Datum 21 december 2021

In Breezicht Zuid zetten we in op een klimaatadaptieve, waterrobuuste, energieneutrale woonomgeving. In aanvulling daarop wordt in Breezicht Noord ook aandacht besteed aan de ambities op het gebied van natuurinclusiviteit en circulariteit zoals vastgesteld in het ontwikkelplan Breezicht Noord d.d. 28 september 2020. Natuurinclusief bouwen biedt de mogelijkheid om groen en natuurwaarden door te trekken tot in de woonomgeving. Met betrekking tot circulariteit zetten we in op bewustwording en pakken kansen op die nog haalbaar zijn om mee te nemen in het ontwerp- en bouwproces. In het beeldkwaliteitplan wordt een nadere uitwerking beschreven van deze ambities.

Risico's
De programmering voor Breezicht Noord is conform de ontwikkelstrategie Wonen (30/40/30) vastgelegd in het ontwikkelplan. De huidige prijsontwikkelingen in de woningmarkt hebben tot gevolg dat het woningbouwprogramma niet binnen de kaders van dit woningbouwprogramma kunnen worden gerealiseerd. Op 20 december 2021 heeft uw raad ingestemd met het voorstel om een gewijzigd kader vast te stellen van 20/30/50 voor de programmering van Breezicht Noord en de prijssegmenten woningbouw.
We streven naar behoud van de kwaliteit die we voor ogen hebben zoals ook weergegeven in dit beeldkwaliteitplan. In het ontwerponderzoek wordt echter aandacht gevestigd op het sober en zorgvuldig ontwerpen om aandacht voor betaalbaarheid te hebben. Samen met ontwikkelpartners waarborgen we bij de uitwerking dat het gewenste (beeld)kwaliteitsniveau en de bijbehorende ambities aansluiten bij het aanbod van woningen zoals die zijn vastgesteld voor Breezicht Noord.

Financiën
De kosten voor het opstellen van het beeldkwaliteitplan zijn gedekt via de grondexploitatie Stadshagen.

Communicatie
Het beeldkwaliteitplan hebben we samen met ontwikkelpartners opgesteld.

Eind november heeft er een digitale informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor nieuwe en toekomstige bewoners over de ontwikkelingen in heel Breezicht. Tijdens deze bijeenkomst hebben we de verder uitgewerkte plannen, inclusief onderdelen van het beeldkwaliteitplan Breezicht Noord, gepresenteerd. Verder informeren we omwonenden/belanghebbenden/geïnteresseerden in Breezicht regelmatig over de plannen voor Breezicht door midden van digitale nieuwsberichten en bewonersbrieven. Ook worden de gebruikelijke communicatiekanalen ingezet zoals social media.

In het kader van de vaststellingsprocedure van het beeldkwaliteitplan is een inspraakprocedure gehouden. Het ontwerp heeft ter inzage gelegen en binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Door recente ontwikkelingen en nieuwe inzichten zijn nog wel een aantal wijzigingen aangebracht in de definitieve versie van het beeldkwaliteitplan. Daarbij gaat het om kleine aanvullingen en aanpassingen van plankaarten en themakaarten als gevolg van voortschrijdend inzicht en niet om majeure wijzigingen. Ook is de tekst op een aantal punten verduidelijkt.

Vervolg
Het vastgestelde beeldkwaliteitplan Breezicht Noord wordt na vaststelling gepubliceerd in het Gemeenteblad en treedt één dag na publicatie in werking. Tegen het besluit tot vaststelling staat geen bezwaar en beroep open.

Datum 21 december 2021

Openbaarheid
Deze beslisnota is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer