

Verslag Participatie-bijeenkomst Breecamp-West, Zwolle

21 oktober 2024

Samenvatting

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

Bezoekers en programma

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

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

Verwerkte input

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

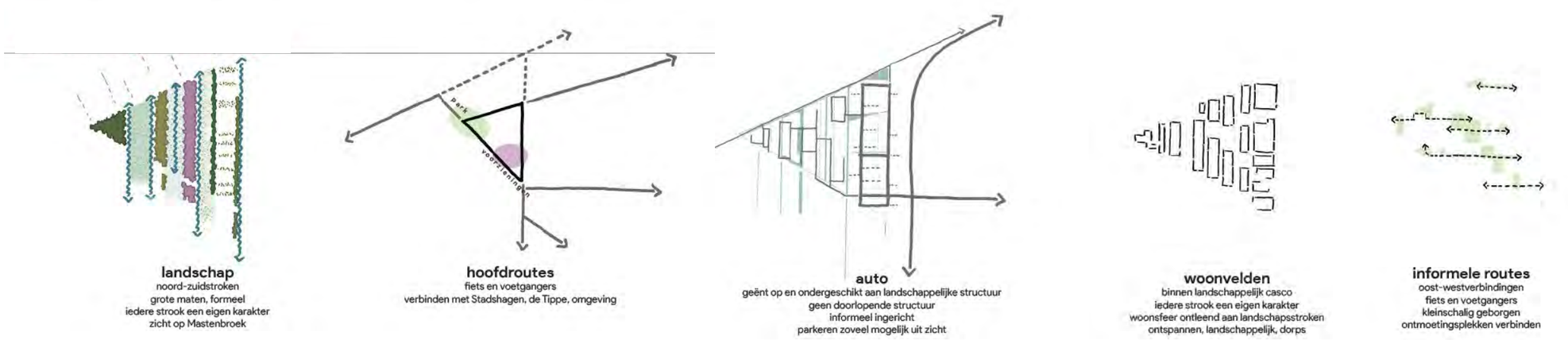
Het projectteam is blij met de geleverde input en gaat hiermee aan de slag!



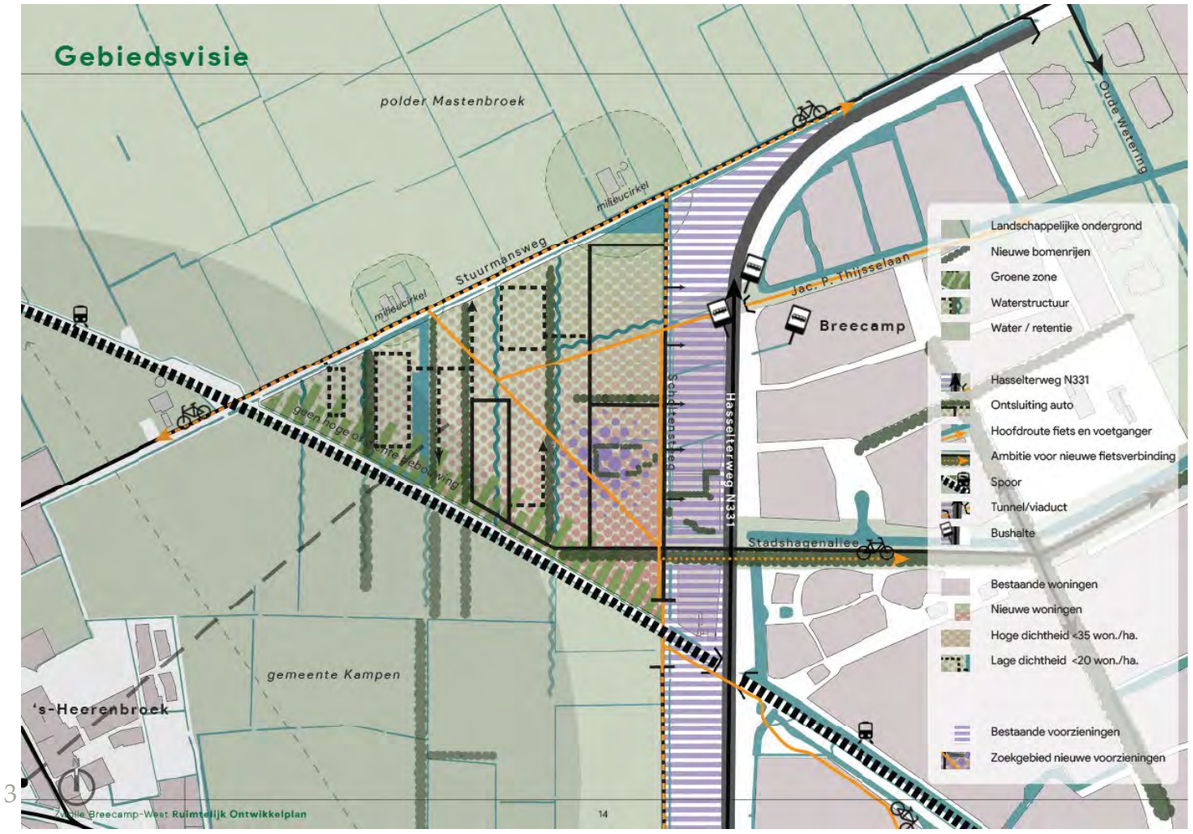




Van ruimtelijke bouwstenen…



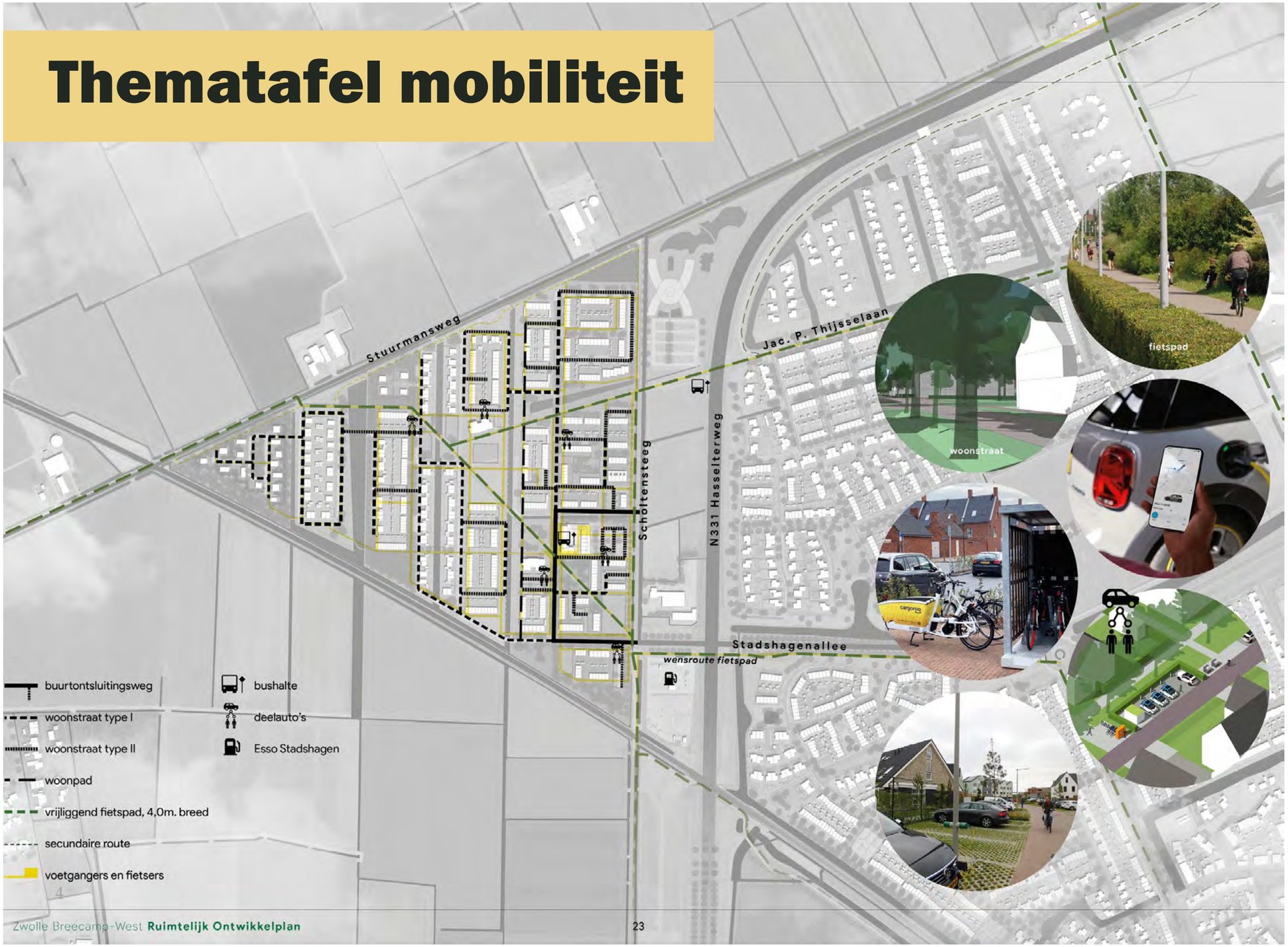
… naar gebiedsvisie…



… naar concept Ruimtelijk Ontwikkelplan



Thematafel mobiliteit



Recreatieverkeer fiets



Landbouw- en transportverkeer



Thematafel mobiliteit

Reacties opgehaald tijdens de avond



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



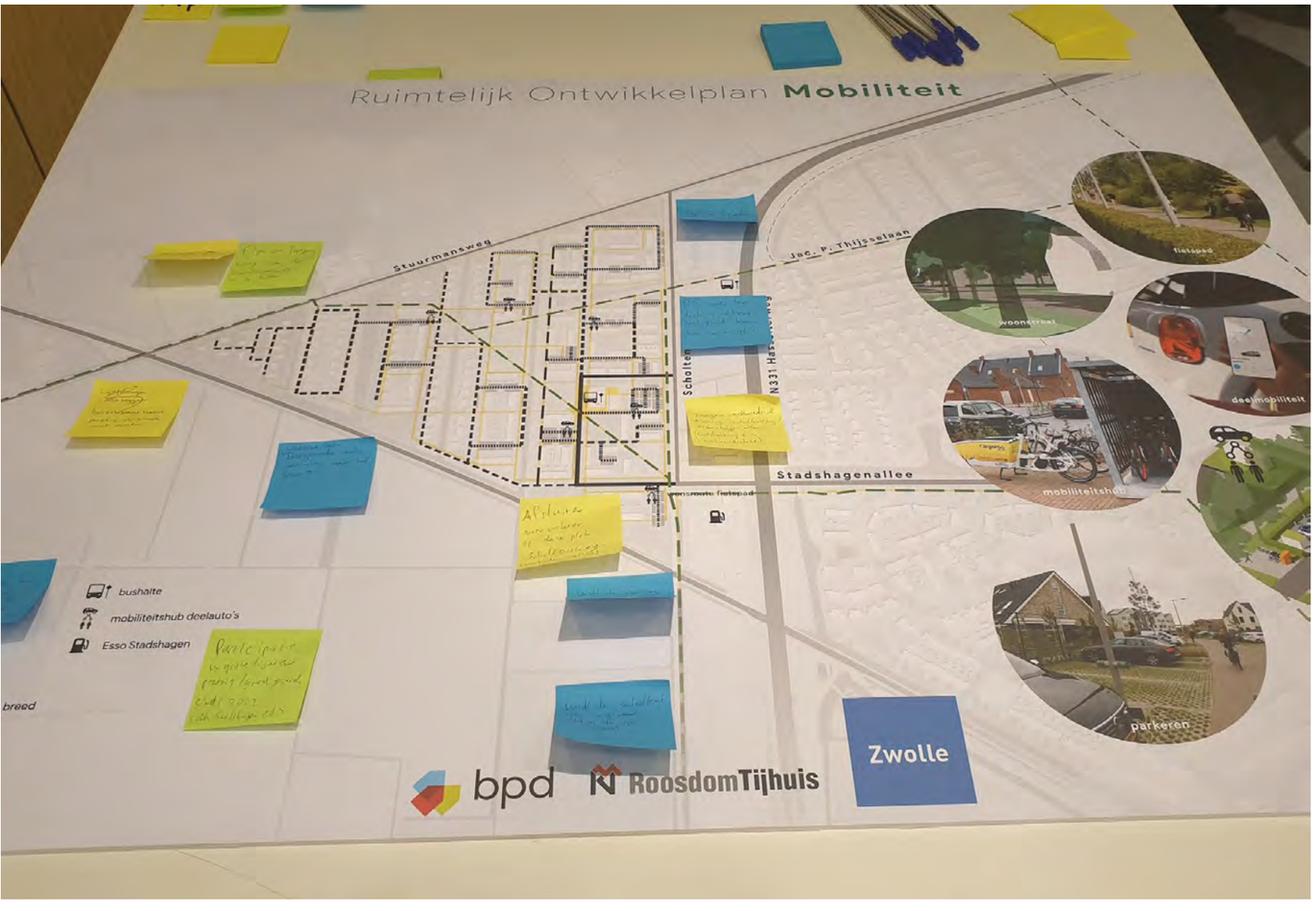
- De voorgestelde routewijziging binnen het plangebied om fietsverkeer voor een groot deel niet langer via de Stuurmansweg te laten gaan, wordt positief ontvangen. Er wordt gesuggereerd om het fietspad vanuit de Stuurmansweg dichter bij het spoor te laten starten.



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

5

Thematafel mobiliteit



Terugkoppeling vanuit projectteam

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

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

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

Thematafel Groen en Landschap



Thematafel Groen en Landschap

Speel en ontmoetingsplekken



Thematafel Groen en Landschap

Reacties opgehaald tijdens de avond



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



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

9

Thematafel Groen en Landschap



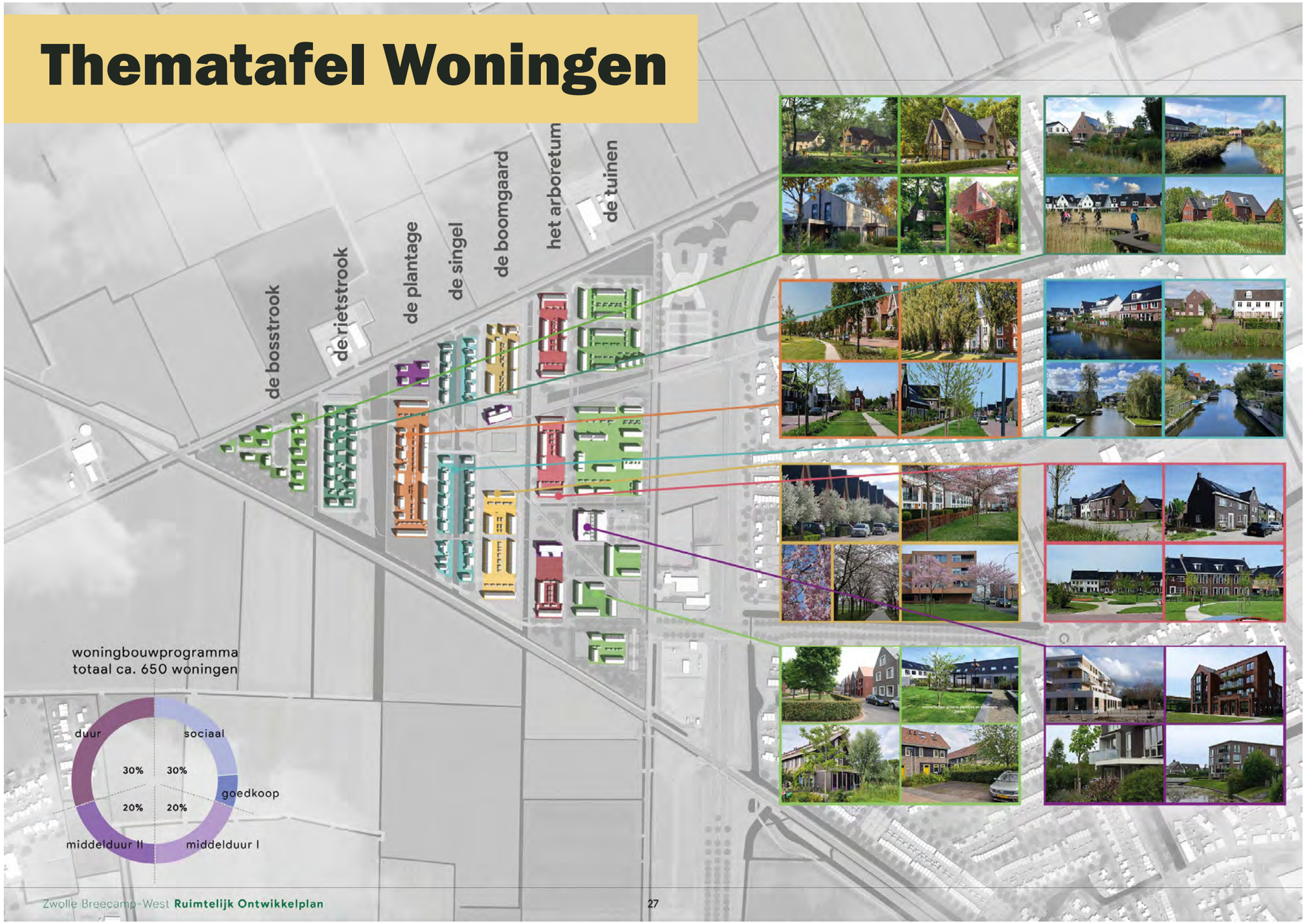
Terugkoppeling vanuit projectteam

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

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

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

Thematafel Woningen



Thematafel woningen

Reacties opgehaald tijdens de avond



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



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



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

Thematafel woningen



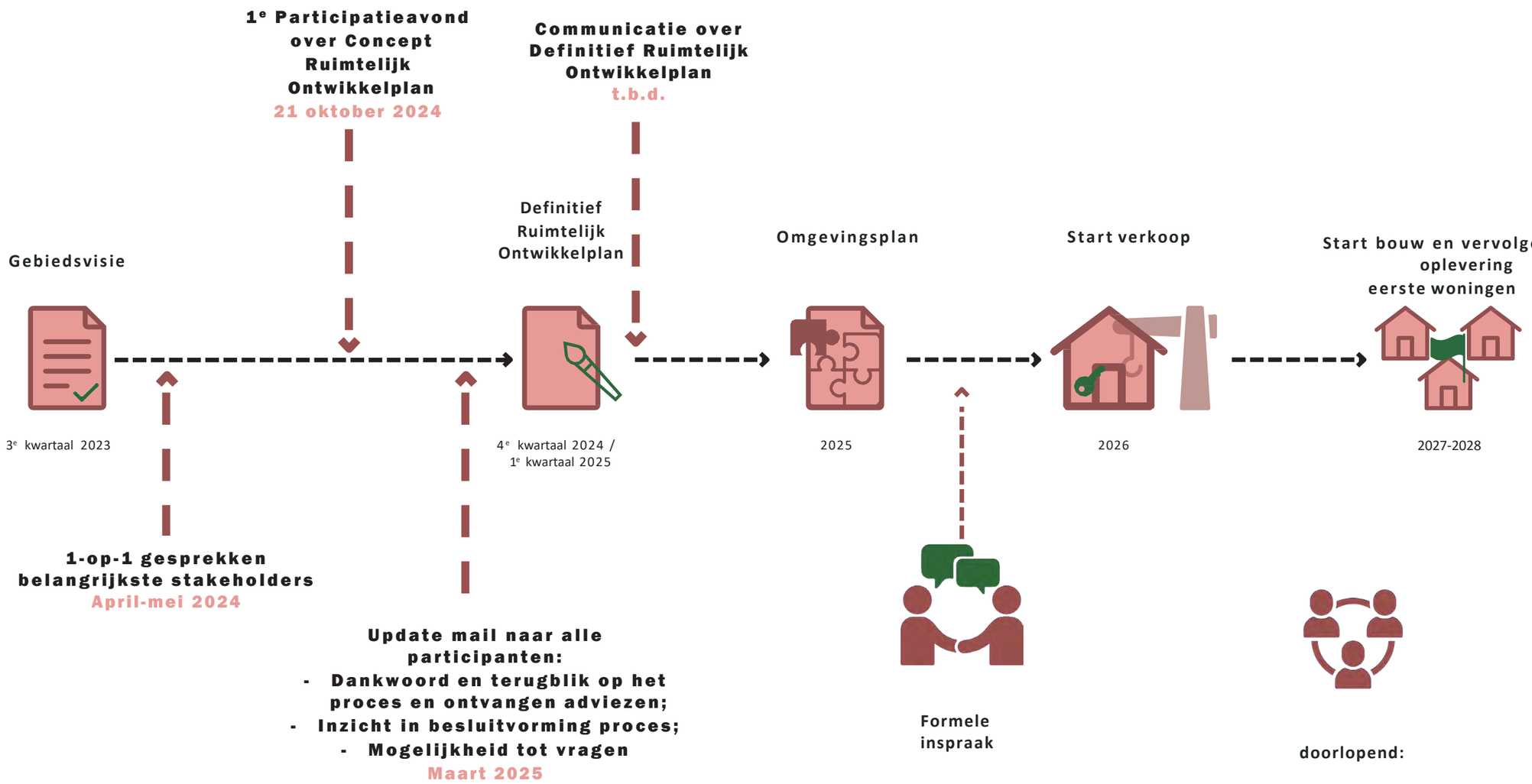
Terugkoppeling vanuit projectteam

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

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

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

Vervolgproces en planning



Sfeerimpressie

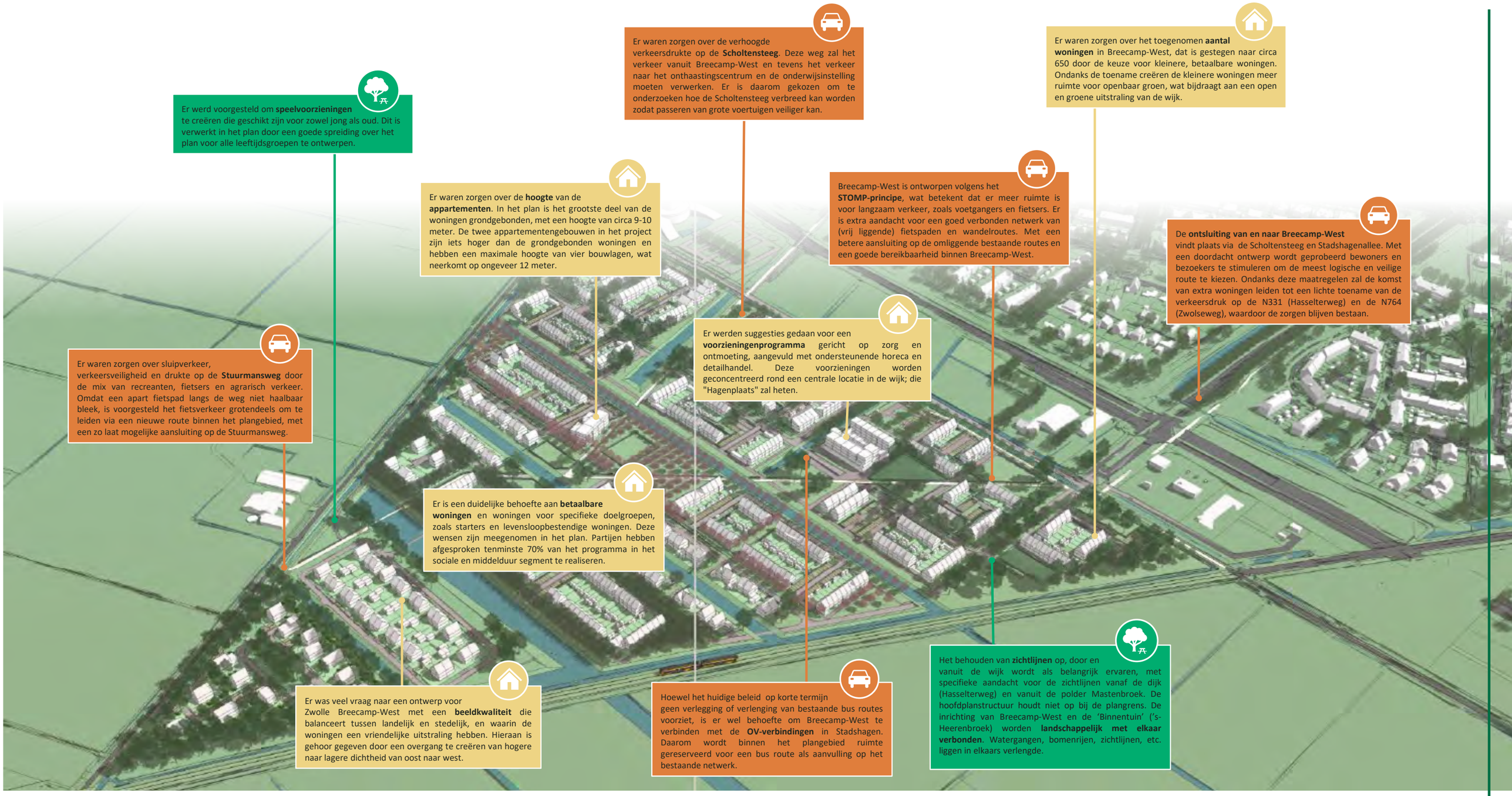








Visuele samenvatting: ideeën & suggesties participatiemomenten



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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