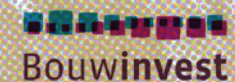


Breezicht Noord

Ontwikkelplan

Juni 2020



Zwolle

Inhoud

1 Breezicht Noord versnelt	2
2. Stedenbouwkundig plan	5
3. Plangebied en ruimtelijke structuur Breezicht Noord	5
Landschappen, water- en groenstructuur	6
Buurtschappen Breezicht Noord	8
Bereikbaarheid	10
Gezonde leefomgeving	12
Inrichtingsprincipes	13
4. Verkavelingsplannen	18
Voorlopig ontwerp buurtschappen 1 en 2	18
Schetsontwerp buurtschappen 3 en 4	20
5. Toekomstbestendige buurtschappen	21
Wonen	21
Klimaatadaptief	23
Energie neutraal	24
Natuurinclusief	25
Circulair	26
6. Realisatie en beheer	28
Planologische aspecten	28
Civieltechnische aspecten	28
Beheeraspecten	29
7. Financiën	32
8. Proces	33
Strategie	33
Planning	33
Verdeling claims	34

1. Breezicht Noord versnelt

Zwolle groeit. Tegelijkertijd nemen de kansen voor woningzoekers af. De woningprijzen stijgen snel én het aantal beschikbare woningen daalt. Zwolse woningcorporaties, marktpartijen, gemeente en provincie werken binnen het Concilium samen aan oplossingen. Onderdeel van hun werk is de 'Zwolse Aanpak': een versnelling van de woningbouw om de Zwolse woningmarkt meer lucht te geven.

Door deel te nemen aan de pilot Versnelling Woningbouw van het Ministerie van Binnenlandse Zaken mag Zwolle nu 1.000 woningen per jaar realiseren. Om dit aantal te behalen, moet de productie van het aantal woningen in Stadshagen omhoog van 300 naar 500 per jaar.

Zwolle kan deze doelstelling alleen halen door in Breezicht Noord en de Tippe eerder te bouwen. Met de bestaande planning voor Breezicht Zuid en de Tippe ontstaat er in 2021 een gat in de woningbouwproductie. Er is afgesproken dat alle partijen gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor een versnelling in Breezicht Noord: marktpartijen, overheid en woningcorporaties. In dit Ontwikkelplan Breezicht Noord leggen we als samenwerkende partijen daarom vast

hoe we de ontwikkeling van Breezicht Noord invullen. En hoe we de versnelling in de woningbouw voor elkaar krijgen.

Breezicht Noord: wonen in het groen en aan het water

Breezicht Noord is onderdeel van de stedenbouwkundige visie voor Breezicht Zuid en de afronding van het gebied tussen Milligerplas en geluidswal. Breezicht Noord is het logische vervolg op Breezicht Zuid. De stedenbouwkundige visie is ontwikkeld voor heel Breezicht. Breezicht Noord bestaat straks uit zo'n 530 woningen verdeeld over 4 buurtschappen. Daarvan is 30% in een bereikbare prijsklasse, 40% middelduur en 30% duur. Deze woningen staan in een levendig gebied, dichtbij de Milligerplas. Breezicht Noord krijgt meer openbaar

groen. Het beeld van Breezicht is daarmee anders dan omliggende buurten. De buurtschappen grenzen aan groen en water, maar er loopt ook veel groen en water door de buurtschappen. De voorzieningen bij de Milligerplas geven veel levendigheid en gezelligheid. De locatie en omgeving zijn met name aantrekkelijk voor gezinnen: met speelplekken, scholen in de wijk, langzaam rijdend bestemmingsverkeer, volop mogelijkheden voor buitensport, de ligging nabij de Milligerplas en het autoluwe karakter.

De stedenbouwkundige opzet van de buurtschappen is divers. Zo krijgt het eerste buurtschap twee terpen, met woningen in een intiemere verkaveling. Andere buurtschappen kenmerken zich door centraal gelegen hofjes, een haven-achtig gebied aan de Milligerplas en kavels voor particuliere initiatieven. Hiermee sluit Breezicht Noord mooi aan bij het groene en waterrijke landschap eromheen. De buurtschappen grenzen aan groen, de Milligerplas en de geluidswal langs de N331.



Overzicht zes buurtschappen in Breezicht

Samen versnellen

Vanwege de gewenste versnelling wordt er ingezet op een globaal bestemmingsplan met een directe bouwtitel. Parallel aan het bestemmingsplanproces worden de buurtschappen - waarvoor belangrijke kaders al in het stedenbouwkundig plan Breezicht zijn vastgesteld - verder uitgewerkt. Hierdoor is een versnelling van circa een jaar mogelijk.

In het voorjaar van 2020 is het ontwerpbestemmingsplan klaar om ter inzage te worden gelegd. Daarin benoemen we voor ieder buurtschap het geplande aantal woningen en het prijssegment. Dat maakt het mogelijk om in 2021 te starten met de bouw van de eerste woningen in Breezicht Noord.

Volop aandacht voor Zwolse ambities

In november 2017 is het stedenbouwkundig plan voor geheel Breezicht door het bestuurlijk overleg vastgesteld. De gemeenteraad van Zwolle heeft in 2018

kennis genomen van het stedenbouwkundig plan en de financiële haalbaarheid.

Daarnaast heeft de Raad ingestemd met het eerder tot ontwikkeling brengen van het niet prioritair gebied in Stadshagen, waartoe ook Breezicht Noord behoort.

Naast de versnelling van de woningbouw, draagt Breezicht Noord bij aan diverse andere opgaven voor Zwolle en de wijk Stadshagen. Zo houdt het ontwerp rekening met de impact van verwachte klimaatverandering, bijvoorbeeld door waterrobuuste maatregelen. In Breezicht Noord nemen we maatregelen, zodat extreme regenval, perioden van droogte en hittegolven niet leiden tot ernstige overlast. Alle woningen in Breezicht Noord zijn straks energieneutraal. Energie die in de openbare ruimte wordt gebruikt, wekken we duurzaam op.

De inrichting van de 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, zowel op het niveau van de woning als door materiaalkeuzes bij de inrichting van de openbare ruimte.

Eerdere relevante besluitvorming gemeenteraad:

- 2006: Masterplan Stadshagen II
- 2006: Bestemmingplan Stadshagen II
- 2010: Geen gas in Stadshagen II
- 2011: Hoofdstructuur- en Essentiekaart Stadshagen
- 2013: Ontwikkelstrategie Stadshagen
- 2015/2016: Addenda op bouwclaimovereenkomsten door alle partijen ondertekend
- 2018: Ontwikkeling Breezicht Stadshagen (kennisname door de raad van het stedenbouwkundig plan en de financiële haalbaarheid)
- 2018: Strategie voor het afbouwen van het niet prioritair gebied in Stadshagen
- 2018: Uitwerkingsplan Stadshagen II, Breezicht Zuid
- 2018: Beeldkwaliteitplan Breezicht Zuid
- 2019: Bodemenergieplan Breezicht Zuid
- 2019: Verordening interferentiegebied bodemenergiesystemen Stadshagen – Breezicht 2019
- 2019: Versnelling woningbouwproductie in Stadshagen van 300 naar 500 woningen per jaar m.i.v. 2021
- 2019: Ontwikkelstrategie Wonen 2019-2024

Stikstofmaatregelen

Het Adviescollege Stikstofproblematiek publiceerde in september 2019 haar adviesrapport 'Niet alles kan'. Het Adviescollege stelt voor de bouw een ambitie om modulair, energieneutraal, circulair en natuurinclusief te bouwen en beter gebruik te maken van innovatieve technieken en materialen. Hoewel in mei 2020 de uitwerking pas komt, is een substantieel deel van de genoemde maatregelen in Stadshagen al toegepast. Dat geldt ook voor onze plannen in Breezicht Noord. Er is daarom vertrouwen dat de plannen voor Breezicht Noord gerealiseerd kunnen worden. We zien geen reden om te wachten met het verder uitwerken van de voorbereidingen om in 2021 te gaan bouwen.

PFAS

Op 26 november 2019 heeft de gemeente Zwolle de bodemkwaliteitskaart inclusief PFAS vastgesteld. De achtergrondwaarden voor PFAS in Breezicht zijn lager dan de op 29 november 2019 landelijk vastgestelde tijdelijke norm van 0,8 µg/kg. Daarmee mag op basis van de bodemkwaliteitskaart grondverzet binnen Breezicht plaatsvinden. Ook is uitwisseling van grond binnen Breezicht (Zuid en Noord) toegestaan.

2. Stedenbouwkundig plan



2.1 Plangebied en ruimtelijke structuur Breezicht Noord

De randen van Zwolle zijn verweven met het landschap. Ze versterken de samenhang tussen stad en land en dragen in grote mate bij aan de kwaliteit van wonen. Dit geldt ook voor Stadshagen. Door de ligging van de wijk tussen stad en polder heeft het een uniek karakter. Er is een directe, functionele relatie met de stad: van winkelen tot werken en recreëren. Tegelijk is er een sterke oriëntatie op de open agrarische en natuurlijke landschappen om de wijk heen.

Ligging van Breezicht in Stadshagen op de overgang naar de Milligerplas en de Mastenbroekerpolder

Op de overgang van stad naar open landschap is Breezicht vormgegeven als structuur van buurtschappen in het landschap. Dit landschap verbindt bestaand Stadshagen, Oude Wetering, Milligerplas en geluidswal met elkaar. Met een open en groenblauwe structuur is vormgegeven aan de overgang van de wijk naar het weidse polderlandschap en de ligging in de noordelijke stadsrand van Zwolle. Met deze positie definieert Breezicht straks mede deze stadsrand. Het plangebied van Breezicht Noord ligt direct ten zuiden van de geluidswal langs de Hasselterweg.



2.2 Landschappen, water- en groenstructuur

Breezicht bestaat uit verschillende soorten landschappen. Het hart van de buurt is een beekdallandschap met slingerende watergangen, plasdrassituaties, bosschages, boomwallen en boomgroepen. Richting de Milligerplas verandert het gebied naar een duinlandschap. Dit loopt van Breezicht Zuid door tot halverwege Breezicht Noord. 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. Aan de westzijde grenst de wijk aan het open polderlandschap van de Oude Weteringzone.



Themakaart Landschappelijke structuur



Centraal in Breezicht ligt prominent een landschap met veel water en groen. Deze robuuste groenzone kent een dynamisch watersysteem: veel waterberging, een grote mate van natuurlijkheid en veel afwisseling in vegetatietypen.

De buurtschappen van Breezicht Noord grenzen aan dit gebied. In de buurtschappen 1 en 2 springen de centraal gelegen groene brinken in het oog. Deze zijn met een groene zone verbonden met het centrale landschap. Het groen wordt daardoor in de buurtschappen getrokken. Terwijl overtollig regenwater, net als in buurtschap 3, via deze groenstructuren naar het open water in het landschap wordt afgevoerd. Kenmerkend voor buurtschap 3 is verder dat het water van de Milligerplas als het ware in het buurtschap wordt getrokken. Daarmee vormt water het hart van dit buurtschap. Verspreid door het buurtschap liggen diverse groenzones die in verbinding staan met het omliggende landschap. Buurtschap 4 is volledig verweven met het oeverlandschap van de Milligerplas. De woningen liggen in en aan water met brede natuurlijke rietoevers.

Themaplaat Waterrobuust landschap

2.3 Buurtschappen Breezicht Noord

Op de overgang tussen stad en het open landschap krijgt Breezicht Noord vier buurtschappen. Deze buurtschappen hebben elk een eigen sfeer, structuur en invulling. Tegelijk zijn de overgangen naar het omliggende landschap altijd groen. Daarbij zoeken we naar samenhang, onder meer met hagen en hoogteverschillen in het landschap.

Buurtschap 1 ligt in het noordwesten van Breezicht Noord. Dit is een compacte woonplek met circa 120 woningen en twee terpen langs de Oude Wetering. Daarop komen ongeveer 15 woningen. De circa 95 woningen in buurtschap 2 liggen tussen de geluidswal en het groene, waterrijke landschap.

De woningen staan, in beide buurtschappen, rondom een gemeenschappelijke groene ruimte, een eigentijdse brink die buurtgevoel en gezamenlijkheid stimuleert. De overgangen naar het groenblauwe landschap zijn geleidelijk en groen. Deze groene en waterrijke plekken dagen kinderen uit om te spelen. Aan de westzijde oriënteert buurtschap 1 zich op de Oude Weteringzone.

De architectuur van de buurtschappen sluit aan bij de buurtschappen Wetering en Duinzicht in Breezicht Zuid. De woningen zijn een eigentijdse vertaling van een buurtschap – een dorp, geïnspireerd op de architectuur van (oude) terpdorpen. Dat geeft voldoende ruimte voor het gemengde woningbouwprogramma dat een evenwichtige spreiding krijgt over de buurt.

Ook de terpen zijn compact. Ze hebben een duidelijke relatie met de overige terpen in de Oude Wetering-zone. Ook krijgen ze een karakteristieke vormgeving die past in het open polderlandschap. Op de terpen kan een innovatief duurzaam woningbouwconcept met projectmatige, vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen een plek krijgen.



Stedenbouwkundig concept Buurtschap 1 en 2



Buurtschap 3 is met circa 250 woningen straks het grootste van Breezicht Noord. Karakteristiek voor het buurtschap is de ruimtebeleving van een haven aan de Milligerplas. Deze ligt in het hart van de buurt. Het gebied heeft zo een markante plek in Breezicht en is een waardevol punt in de wandelroute rond de Milligerplas. Inwoners krijgen er de sfeer van een “haven”, met kades, wat meer stedelijke reuring en de uitlopers van het recreatiestrand.

De woningen rondom de kades geven de buurt haar uitstraling. Dit buurtschap is het meest stedelijke van Breezicht. Daardoor is er plek voor bijzondere woningtypen en eventueel appartementen, vooral in de bereikbare en middeldure woningbouwcategorieën. Aan de randen vindt het buurtschap weer de aansluiting met de omliggende gebieden.

Buurtschap 4 ligt tussen de Milligerplas, de geluidswal en de Mastenbroekerpolder. De natuurlijke inrichting en ecologische waarden aan de noordzijde van de Milligerplas komen herkenbaar terug. De plas krijgt hier een grillige oevervorm met riet en broekbosjes. De wandelroute rond de Milligerplas komt langs deze groenzone tussen het water en het buurtschap. Daarmee blijft het rondje Milligerplas intact.

Vanuit de plas loopt een aantal watergangen het buurtschap in: ruim en met veel riet en natuurvriendelijke oevers. De circa 50 twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen van het buurtschap liggen aan dit water. Daarnaast is wonen op het water hier een mogelijkheid.

Stedenbouwkundig concept Buurtschap 3 en 4

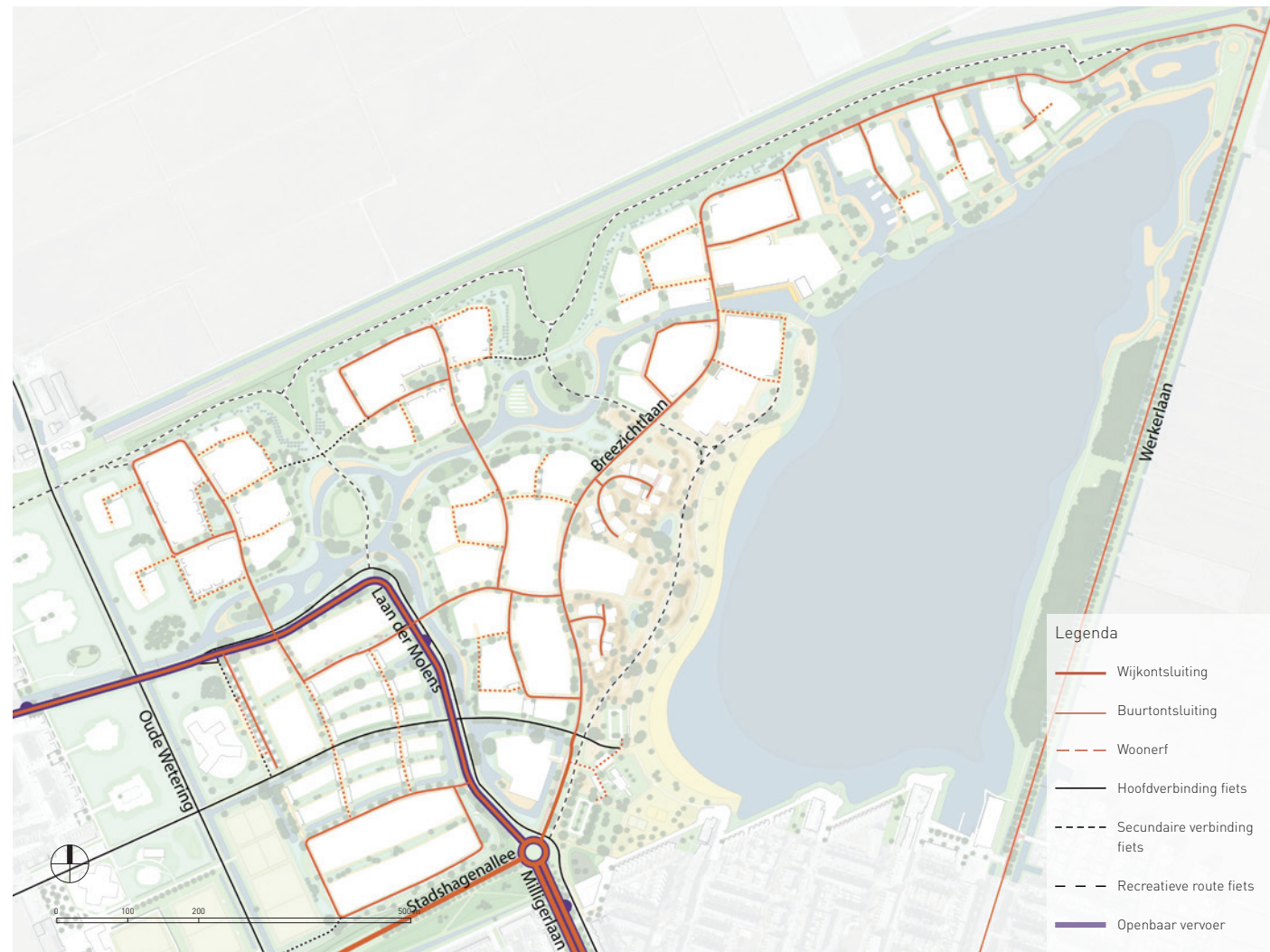
2.4 Bereikbaarheid

In de ruimtelijke structuur voor Breezicht Noord is gewaarborgd dat het gebied voor alle modaliteiten goed en veilig bereikbaar is. Tevens worden de kansen benut om Breezicht Noord aan te sluiten op de omliggende gebieden.

Voetganger

In Breezicht Noord wordt er een fijnmazig netwerk voor voetgangers gerealiseerd met trottoirs en erven in de buurtschappen en wandelpaden in het groenblauwe landschap. Deze staan in directe verbinding met elkaar wat toekomstige bewoners de ruimte geeft en uitdaagt om te bewegen – Breezicht als gezonde leefomgeving. De routes voor voetgangers zijn toegankelijk voor minder-validen en verbinden de buurtschappen met de voorzieningen in Stadshagen.

Themakaart Bereikbaarheid



Fiets

Fietsers vinden hun weg via de Oude Wetering, de fietspaden langs de Laan der Molens en door het duingebied. Voor hen zijn dit de belangrijkste verbindingen van Breezicht Noord met het winkelcentrum Stadshagen en de binnenstad van Zwolle. Aan de noordzijde sluiten deze routes aan op recreatieve fietspaden in het omliggende landschap, het fietspad op de geluidswal en het netwerk van openbare ruimten in de buurtschappen. Fietspaden in het recreatieve, groenblauwe landschap en het duingebied worden niet verlicht. Voor fietsers zijn er alternatieve, verlichte hoofdroutes langs de Laan der Molens en door de buurtschappen. Zo kan iedereen over een verlicht pad naar huis.

Openbaar vervoer

Over de Laan der Molens rijdt tevens de stadsbus met haltes ter hoogte van de brug naar Duinzicht en direct ten westen van de Oude Wetering in Brecamp.

Autoverkeer

Voor het autoverkeer is de Laan der Molens de belangrijkste ontsluiting van Breezicht Noord. Deze 50 km/uur-weg verbindt de rotonde Stadshagenallee / Milligerlaan

met de Jac. P. Thijsselaan in Brecamp. De Laan der Molens ontsluit de buurtschappen Wetering, Duinzicht en buurtschap 1 in Breezicht Noord. De Breezichtlaan is de tweede ontsluiting van Breezicht. Het zuidelijk gedeelte van deze 'strandboulevard' ligt aan de rand van de wijk. Deze 50 km/uur-weg gaat in Duinzicht over in een 30 km/uur-weg. Omdat de afstand van buurtschap 4 tot de hoofdontsluiting relatief lang is, wordt de Breezichtlaan aan de noordzijde van de Milligerplas verlengd en aangesloten op de Werkerlaan. Daarmee ontstaat een derde route richting de hoofdontsluitingswegen. Buurtschappen 1 en 2 hebben beide voor autoverkeer één aansluiting op de hoofdontsluiting. Hiermee is de autobereikbaarheid van de woningen in de buurtschappen goed gewaarborgd en het draagt bij aan een prettige woon- en leefomgeving zonder doorgaand autoverkeer. Voor het waarborgen van de toegang bij calamiteiten worden de fietspaden zodanig ingericht dat deze toegankelijk zijn bij calamiteiten. In de buurtschappen is het wenselijk om op strategische plekken snelheidsremmende maatregelen toe te passen. Verhoogde kruispuntplateaus hebben daarbij de voorkeur boven wegvakdrempels. De brinken in beide

buurtschappen zijn gebieden met een ander karakter en daardoor een onderbreking van de weg.

Parkeren

Parkeren voor rijwoningen lossen we zoveel als mogelijk op met parkeerkofters en op binnenterreinen. Deze parkeerkofters sluiten op logische plekken aan op de buurtontsluitingsweg. Daarnaast wordt nog beperkt parkeren aan de straat gefaciliteerd. De twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen krijgen een parkeerplek op eigen terrein. Om voldoende ruimte voor parkeren te maken, volgen we de Regeling Parkeernormen. Deze regeling verwijst naar de meest recente CROW-normen.

	Woningcategorie	Parkeernorm (incl. 0,3 pp/won voor bezoekers)
Koop	Vrijstaand	2,1
	Twee-onder-een-kap	2,0
	Rijwoning	1,8
Huur (sociaal)	Rijwoning	1,5
Huur (vrije sector)	Rijwoning	1,8

2.5 Gezonde leefomgeving

Breezicht Noord is een gezonde leefomgeving met ruimte én uitdaging om te bewegen. Voor bewoners is het groen altijd dichtbij. Zo liggen er in Breezicht wandelroutes, speelplekken en fietspaden. Dit zorgt voor verblijfs- en ontmoetingsplekken in de buurt, waarmee ook vorm gegeven wordt aan sociale inclusiviteit. Ook biedt de ligging aan de Milligerplas veel sport- en wandelmogelijkheden. Het rondje Milligerplas is nu al favoriet bij veel inwoners van Stadshagen. Voor hondenbezitters zijn er in Breezicht en rondom de Milligerplas veel mogelijkheden om te wandelen met de hond. We verbeteren de bestaande hondenloslooplek bij Milligers en op

de geluidswal is ruimte voor een nieuwe hondenloslooplek.

Daarnaast sluit het netwerk van langzaam-verkeersroutes in de wijk aan op het recreatieve fietspad op de geluidswal. Hierdoor zijn inwoners snel bij routes langs het Zwarte Water en de IJssel (fietsrondje Zwolle).

Speelplekken

Het groene karakter van Breezicht geeft kinderen de mogelijkheid om overal te spelen. Kleine kinderen hebben naast het openbare groen een eigen speelruimte in de omgeving van hun woning. Dit zijn grotere, groene speelplekken vlakbij huis met ruimte voor bijvoorbeeld balspellen of tikkertje. Hiermee wordt afgeweken van

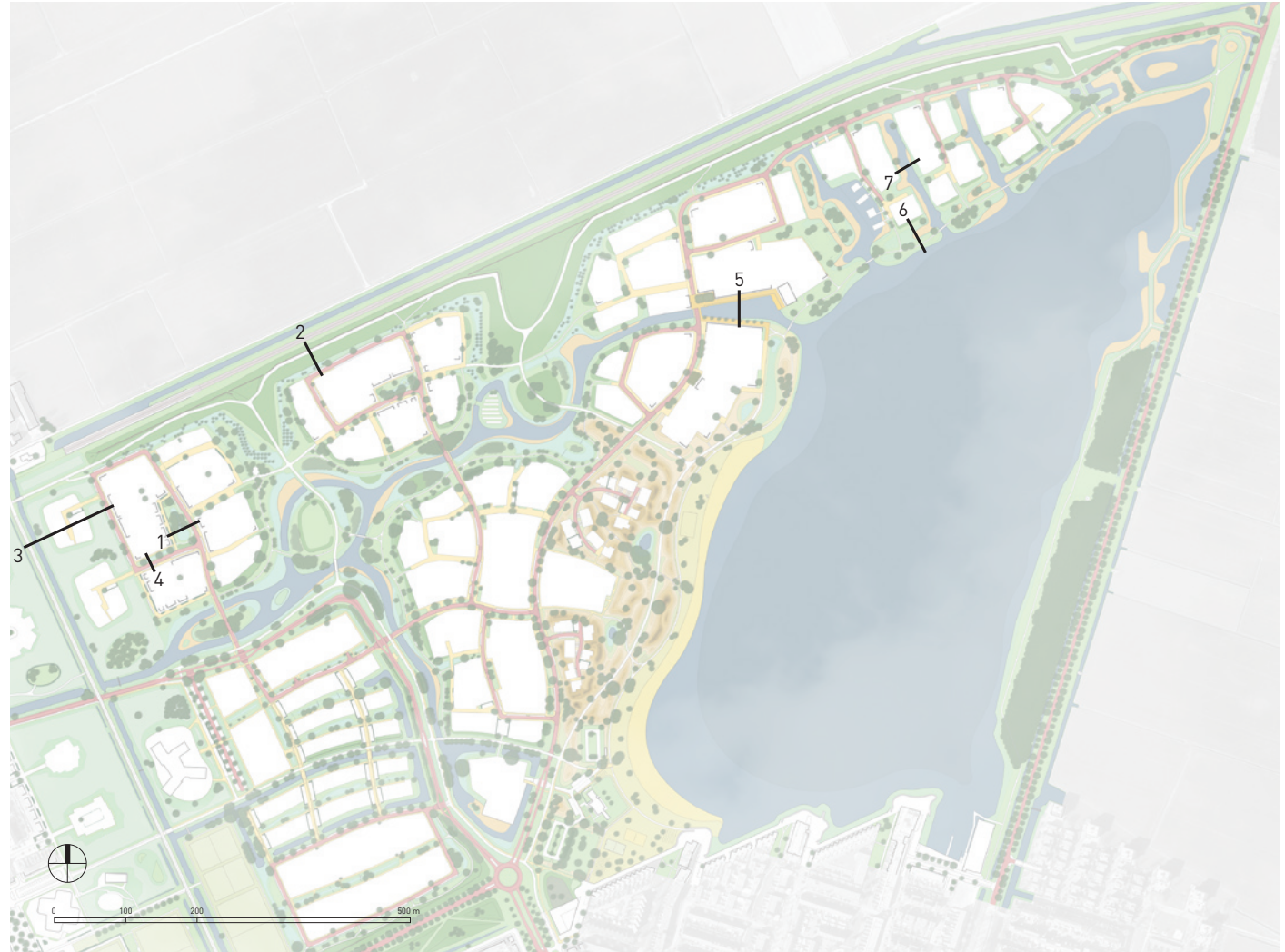
het gemeentelijk speelbeleid om formele speelplekken met toestellen gespreid over de buurten aan te leggen.

Wanneer kinderen groter zijn, kunnen zij gemakkelijk van de ene naar de andere speelplek lopen. Per buurtschap is er één centrale speelplek waar kinderen en ouders kunnen samenkomen. Dit zijn speelplekken met een natuurlijk karakter, zoals boomstammen als speelelement. Het netwerk van speelplekken is met elkaar verbonden door informele wandelpaden die zo min mogelijk kruisen met het autoverkeer. Naast de speelplekken in de buurtschappen zijn er nog een grote speelplek en sportlocatie voor heel Breezicht.



2.6 Inrichtingsprincipes

De keuze van inrichtingsmaterialen voor Breezicht Noord sluit aan bij materialen in Breezicht Zuid. Dit creëert uniformiteit in uitstraling en beheer. Hieronder is een aantal principeprofielen weergegeven.





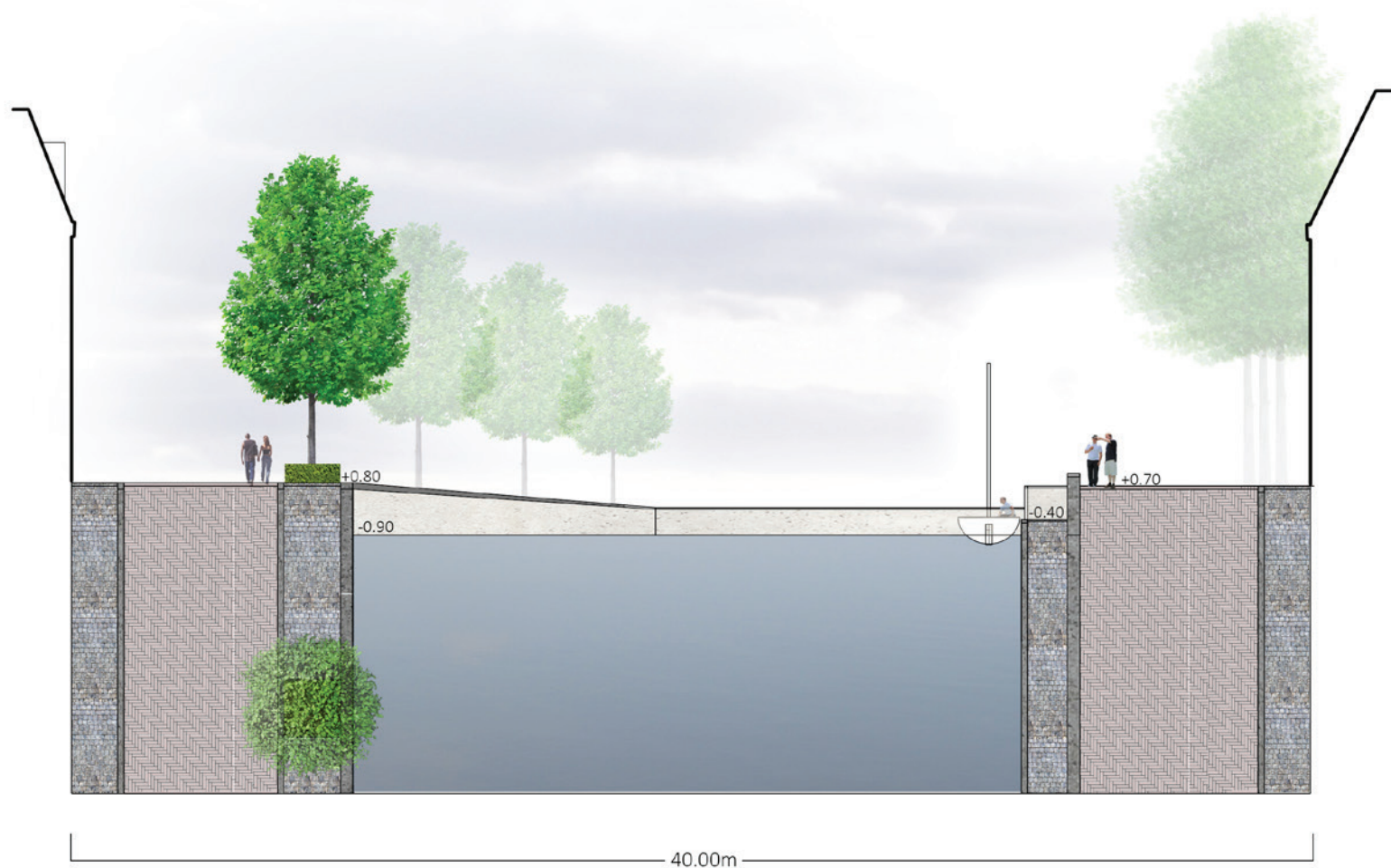
Profiel 1: Brink (Buurtschap 1)



Profiel 2: Geluidswal (Buurtschap 2)



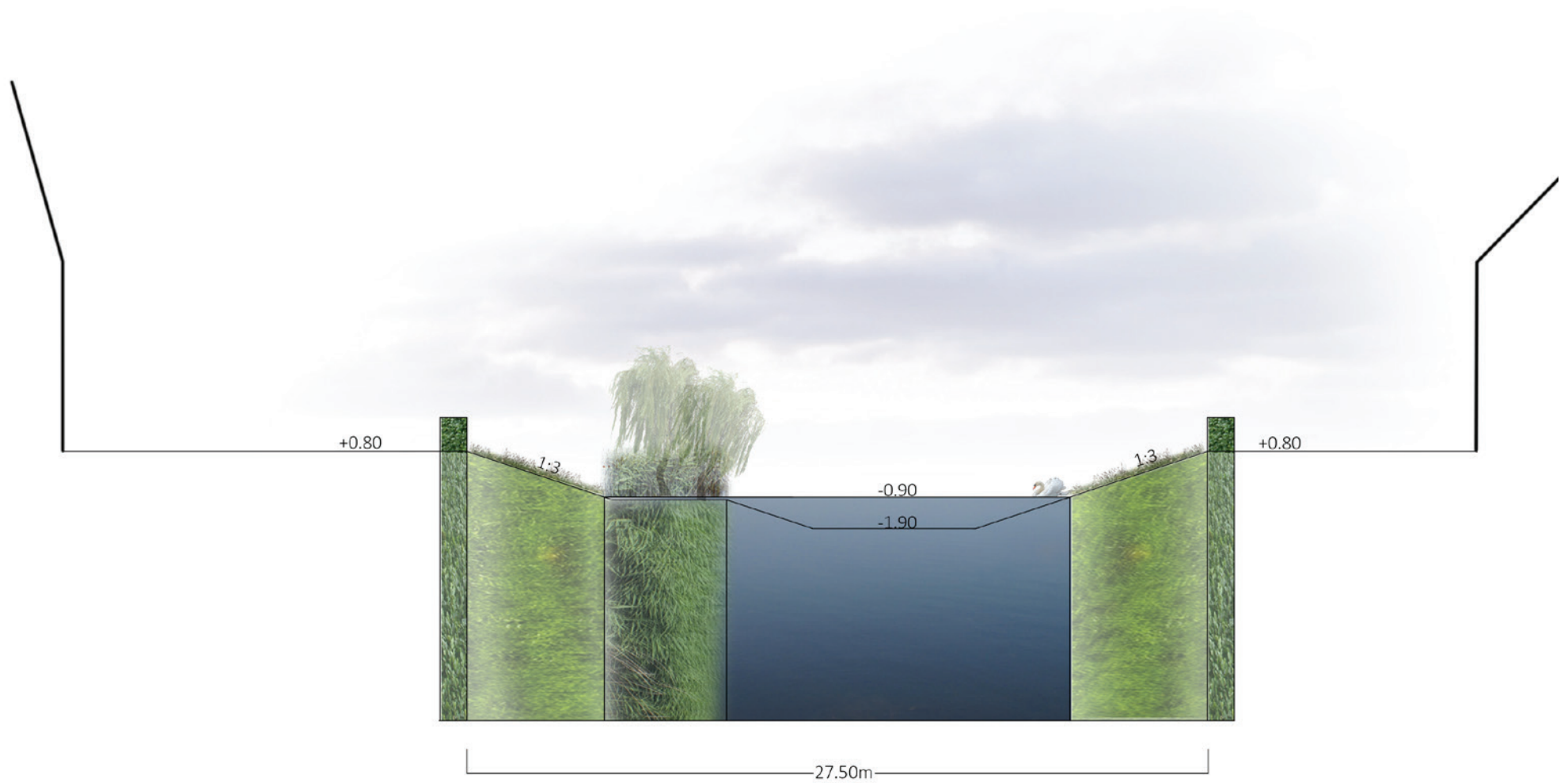
Profiel 4: Woonstraat (Buurtschap 1)



Profiel 5: Kade (Buurtschap 3)



Profiel 6: Noordoever Milligerplas (Buurtschap 4)



Profiel 7: Watergang (Buurtschap 4)

3. Verkavelingsplannen

We leggen in de verkavelingsplannen onder meer vast hoe we de woningtypologieën en financieringscategorieën in de buurtschappen goed spreiden. Met de juiste kavelgroottes, georiënteerd op de brinken en aansluitend bij de principes uit het stedenbouwkundig plan.

3.1 Voorlopig ontwerp buurtschappen 1 en 2

De buurtschappen zijn beiden ontworpen rondom intieme groene brinken. Hier wordt ook regenwater opgevangen en geïnfiltreerd en is er ruimte voor spelen – het zijn dé ontmoetingsplekken van de buurtschappen. De woningen oriënteren zich op deze brinken. Vorgevels van woningen die grenzen aan de Oude Weteringzone, zijn hier ook op georiënteerd. Daardoor ontstaat samenhang met de andere plandelen van Stadshagen. De stedenbouwkundige opzet van de buurtschappen is grotendeels gelijk. De woningen bestaan uit duidelijke hoofdvolumes met kappen. Wel zijn er onderling verspringende rooilijnen.

VO Verkavelingsplan buurtschappen 1 en 2





Stedenbouwkundige en bebouwingsaccenten passen we toe op plekken die daar aanleiding toe geven. De materialisering van de bebouwing kan tussen de buurtschappen verschillen en onderling onderscheidend zijn. In het vervolgproces krijgt dit nadere invulling bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitplan.

In het verkavelingsplan bevinden zich circa 135 woningen in buurtschap 1 en circa 95 in buurtschap 2. De verschillende woningbouwcategorieën verdelen we evenwichtig over de twee buurtschappen. Soms krijgt dit vorm in clusters, op andere momenten kiezen we voor spreiding. Hierdoor ontstaat een evenwichtige vermenging van financieringscategorieën over de buurtschappen, met een woning voor iedere portemonnee.

Indicatief Woningbouwprogramma
buurtschappen 1 en 2

3.2 Schetsontwerp buurtschappen 3 en 4

De oost-westgerichte watergang in buurtschap 3 is een kenmerkend element in de stedenbouwkundige opzet van de buurt. In combinatie met de Breezichtlaan als tweede structurelement definieert het buurtschap vijf clusters met woningen. Deze zijn compact en stedelijk richting het haventje en opener en groener richting de randen van het buurtschap. Dit buurtschap is het meest stedelijke van Breezicht. In buurtschap kunnen circa 250 woningen worden gerealiseerd in een gemengd programma met het accent op bereikbare en middeldure woningen.

Buurtschap 4 is gesitueerd aan de noordoever van de Milligerplas en is het meest extensieve woonmilieu van Breezicht. Het gebied wordt ingericht als een rietoevermilieu op de overgang van de plas naar het polderlandschap – riet bepaalt het beeld van het buurtschap. De woningen bevinden zich op enige afstand van de Milligerplas en liggen aan natuurlijk vormgegeven watergangen die in directe verbinding staan met de Milligerplas. In het gebied tussen de woonclusters en de plas ligt een brede groenzone waarin de wandelroute rond de Milligerplas ligt en waarmee de woningen gedeeltelijk aan het zicht worden onttrokken. In buurtschap 4 worden circa 50 woningen gerealiseerd in de dure woningbouwcategorie. Er is ruimte voor twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen, direct aan en op het water.

SO Verkavelingsplan buurtschap 3 en 4



4. Toekomstbestendige buurtschappen

De wijze waarop Breezicht Noord vorm krijgt, sluit nauw aan op belangrijke opgaven waar de gemeente en regio Zwolle aan werken. We zoeken naar verbinding met het woningbouwprogramma en ambities op het terrein van klimaatadaptatie, energieneutraal wonen, circulariteit en natuurinclusiviteit.

4.1 Wonen

Er is in Zwolle een grote vraag naar woningen, in alle soorten en categorieën. Zowel voor de gemiddeld wat grotere gezinshuishoudens (70%) als voor kleinere één- en tweepersoons huishoudens (30%).

De vraag naar woningen in groene suburbane woonmilieus is groot. Breezicht Noord biedt dit woonmilieu naast de centrumstedelijke en groenstedelijke woonmilieus in de overige wijken van Zwolle. Gezond en duurzaam wonen met een menselijke maat zijn daarbij kernwaarden. Breezicht Noord biedt hiervoor veel variatie: in woonmilieu en in woonvorm. Woningen liggen op terpen, in een gebied met een havensfeer of rond een groene brink.

Stadshagen is inmiddels 25 jaar oud en telt om en nabij 25.000 inwoners. In de

Ontwikkelstrategie Wonen is Stadshagen aangewezen als focusgebied voor woningbouw. Belangrijk is dat bewoners binnen hun wijk een woonstap kunnen maken in de verschillende fases van hun leven. Door het toevoegen van de diverse woningtypes en prijsklassen bieden we in Breezicht Noord ruimte aan doorstroming binnen Stadshagen.

Woningbouwprogramma

De woningbouwopgave van Zwolle focust zich op kwalitatieve groei van een inclusieve stad. In een overspannen woningmarkt is het belangrijk dat ook in Breezicht woningen komen voor alle doelgroepen. Er wordt vastgehouden aan het woningbouwprogramma en de vastgestelde Woonvisie met een verdeling in de prijsklassen van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. Diezelfde verdeling hanteert Zwolle in de rest van de stad.

Prijspeil 2019	Koop	Huur
Goedkoop	Tot €210.000	Tot €720
Middelduur 1	€210.000 - €260.000	€720 - €850
Middelduur 2	€260.000 - €325.000	€850 - €1050
Duur	Vanaf €325.000	Vanaf €1050

Om de betaalbaarheid van woningen te beschermen is in de Ontwikkelstrategie Wonen een aantal maatregelen voorgesteld, zoals zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding. In Breezicht Noord worden deze maatregelen verplicht en verder uitgewerkt bij de gronduitgifte van de bereikbare woningvoorraad.

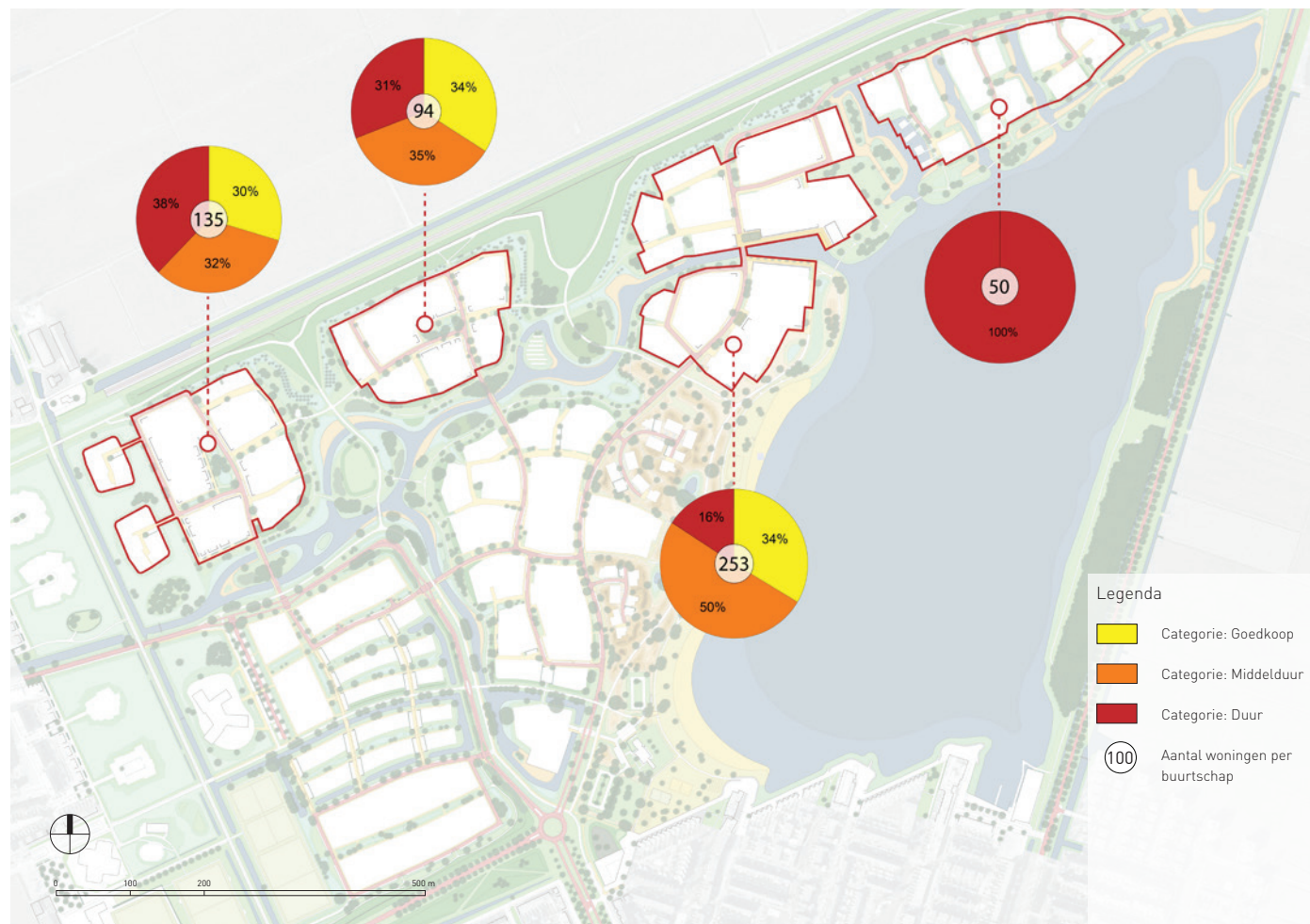
Flexibiliteit in projectbouw

Ook in de projectmatige bouw spelen we in op de vraag vanuit de toekomstige bewoners. Er is voor kopers straks meer mogelijk dan alleen de reguliere meerwerk-opties. Zo bieden we ruimte aan de koper om zijn eigen indeling van de woning te bepalen. Ook geeft de woningbouwplattegrond de flexibiliteit de woning aan te passen, zoals met het realiseren van gezamenlijke ruimtes en bredere beukmaten in het woningontwerp.

Wonen en zorg

In Nederland stijgt het zorgvolume naar verwachting met 4% per jaar. 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. We moeten meer én soms ook andere woningen voor deze groep realiseren.

Themakaart Woningbouwprogramma



Een deel van deze opgave realiseren we met de ontwikkeling van nieuwe buurten, zoals Breezicht Noord. Hier is het mogelijk om kansen te benutten voor het in de buurtschappen aanbieden van woningen die geschikt zijn voor zorg aan huis, al dan niet in een collectieve vorm.

Essentieel blijft dat de kwantitatieve opgave hand in hand gaat met de kwalitatieve woonbehoefte: een geschikte woning in de juiste omgeving met een goede balans tussen 'draagkracht en draaglast'. In de ontwikkelfase van Breezicht Noord stemmen de ontwikkelende partijen, gemeente en zorgpartners daarom zorgvuldig met elkaar af - om de woon-zorgbehoefte een plek te geven in de totale woningbouwrealisatie van Breezicht Noord. De woon-zorg behoefte in Breezicht Noord ligt vooral op het terrein van beschermd wonen, maatschappelijke opvang en rolstoeltoegankelijke woningen. Deze opgave wordt gezamenlijk opgepakt.

Beschermd wonen / maatschappelijke opvang

Er is in Zwolle een behoefte aan goedkope huurwoningen voor de door- en uitstroom

uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, net als voor inwoners met een specifieke zorgvraag. Het gaat onder meer om jongeren, éénpersoonshuishoudens en gezinnen die een prikkelarme woning als wens hebben.

Rolstoeltoegankelijke woningen

In Breezicht Noord vinden ook gezinnen waar (één van) de ouders of (één van de) kinderen rolstoelafhankelijk zijn een mooie woonplek. Er is behoefte aan rolstoeltoegankelijke gezinswoningen, vooral in de middeldure categorie. Voor Breezicht Noord bekijken we met de ontwikkelpartners hoe bovenstaande vraag het beste is in te vullen.

De realisatie van voldoende levensloopbestendige en woon-zorgwoningen is een gezamenlijke opgave voor alle partners. De realisatie van de goedkoopste klasse sociale huur ten behoeve van uitstroom beschermd wonen is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de woningcorporaties. De realisatie van rolstoeltoegankelijke gezinswoningen is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van alle marktpartijen.

Gezamenlijk wordt bekeken hoe bovenstaande vraag het beste in te vullen is. Daarnaast wordt met elkaar bekeken hoe we in de verkoop en toewijzing de geschikte zorgwoningen ook daadwerkelijk aanbieden aan de personen die hiervoor aangewezen zijn. Daarvoor is het wenselijk dat contact gezocht wordt met de WMO-adviseurs van de gemeente Zwolle.

4.2 Klimaatadaptief

Het klimaat verandert. Daarom houden we rekening met extremere weersomstandigheden, zoals plensbuien, hittegolven en periodes met droogte. Klimaatadaptatie is dan ook een leidend principe bij het ontwerp en de inrichting van het waterhuishoudkundige ontwerp van Breezicht Zuid, Breezicht Noord en de inrichting van het centrale landschap. De oplossingen die we kiezen, dragen direct positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit en het leefklimaat in Breezicht Noord.

Sponswerking

Breezicht is straks bestand tegen plensbuien die gemiddeld 1 keer per 250 jaar optreden.

Dit zijn buien waarbij 90 mm valt in 1 uur tijd. De gevolgen van deze buien worden in het watersysteem, de openbare ruimte en op kavelniveau verwerkt. Voor alle buurtschappen geldt dat regenwater oppervlakkig en zichtbaar wordt afgevoerd. Een regenwaterriool of infiltratieriool passen we alleen toe als er geen mogelijkheid is regenwater oppervlakkig af te voeren.

Om dit te bereiken maakt het klimaat-robuuste woongebied optimaal gebruik van sponswerking in het systeem. Als het hard regent, wordt regenwater opgevangen en verwerkt. Met het oog op droge perioden is het belangrijk dat dit water wordt vastgehouden en het niet uit het gebied verdwijnt. Vasthouden van water zorgt voor een betere beschikbaarheid van water voor groen in perioden van droogte en draagt bij aan verkoeling bij hitte. Deze sponswerking vindt vooral plaats in de bodem.

Waterbuffer

Doordat Breezicht Zuid en Noord bestaan uit hoger gelegen buurtschappen in een verlaagd centraal landschap, fungeert het totale landschap als waterbuffer. Overtollig

regenwater in de woongebieden wordt via watergangen, wadi's en groenzones afgevoerd naar deze waterbuffer. Hier is voldoende ruimte om regenwater op te vangen bij extreme buien. Er is zelfs voldoende extra ruimte om ook het totale bergingstekort van circa 60.000 m³ van bestaand Stadshagen op te vangen, zonder dat dit tot overlast leidt in de buurtschappen.

De waterpartijen in het centrale landschap staan in directe verbinding met het regionale grondwatersysteem. Dit is het principe van de derde rivier. In natte periodes stijgt het waterpeil in het centrale landschap door het regenwater. Bij hoge waterstanden in het landschap, zakt het water weg naar het grondwatersysteem. Het waterpeil daalt dan langzaam. Doordat bij lage waterstanden in droge periodes het grondwater toestroomt naar de waterpartijen blijft er altijd voldoende water in het centrale landschap.

Deze waterhuishouding sluit ook mooi aan bij het natuurlijk watersysteem. De natuurlijke dynamiek van hoge en lage waterpeilen versterkt de natuur- en landschapswaarden. Het water is hierdoor

beleefbaar voor bewoners en bezoekers. Bij zeer extreme buien kan de Milligerplas nog worden benut als een noodberging. Dat voorkomt wateroverlast in Breezicht en voorkomt dat het teveel aan water wordt afgewenteld naar de Mastenbroekerpolder.

Toepassing per buurtschap

De buurtschappen 1 en 2 liggen rond een groene brink. Het regenwater dat valt op de wegen en daken rondom de brink wordt afgevoerd naar de brink. Een deel van de brink is zodanig ingericht dat het water hier wordt opgevangen en vastgehouden in de ondergrond. Bij extreme regenval, als de regenwaterwateropvang vol is, wordt het overtollige water via de groenstructuren afgevoerd naar het centrale landschap. Regenwater dat aan de buitenrand van de buurtschappen valt, wordt direct afgevoerd naar het omliggende groenblauwe landschap.

Bij de buurtschappen 3 en 4 is er geen centrale groenzone waar regenwater wordt opgevangen en vastgehouden. In het ontwerp is er rekening mee gehouden dat het overtollig regenwater wordt afgevoerd

richting de aanwezige groenstructuren en naar oppervlaktewater.

Extra maatregelen tegen hittestress

De klimaatscenario's schetsen een aanzienlijke toename in zowel het aantal hittegolven als de duur ervan. Hittetegolven kunnen leiden tot hittestress. Dat geeft een direct gezondheidsrisico voor kwetsbare groepen, verstoorde nachtrust en vermoeidheid.

Waar mogelijk voorkomen we hitte-eilanden en beperken we hittestress. Dit doen we met een stedenbouwkundige opzet van compacte woongebieden in een groenblauw centraal landschap, de architectonische uitwerking van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. Hier komen diverse schaduwrijke koelteplekken en door Breezicht heen komen veel bomen en groenblauwe structuren. Op gebouwniveau zorgen we voor voldoende ventilatiemogelijkheden en dat hittestress in de woning wordt voorkomen. Vooral het binnenklimaat in de slaapkamer is bepalend voor voldoende nachtrust tijdens hittegolven. Het water in de groen-blauwe structuren, in

de bodem en in waterpartijen draagt ook bij aan hittebestendigheid. Het maakt Breezicht beter bestand tegen perioden van droogte. Bij de soortkeuze van beplanting houden we alvast rekening met toename van warmte en droogte.

4.3 Energieneutraal

Zwolle wil in 2050 volledig energieneutraal zijn. Dit betekent dat alle energie die nodig is lokaal en duurzaam wordt opgewekt. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw al vanaf het begin gasloos en energieneutraal tot stand komt. Dat vraagt veel van de architectuur, de isolatiewaarden, techniekeuze en opwekcapaciteit op de kavels. Voor Breezicht Noord is de afspraak dat minimaal alle energie die nodig is voor verwarmen, koelen en ventileren van de woning en het warm tapwater (gebouwgebonden energie) op de eigen kavel of binnen de plangrenzen van Breezicht Noord wordt opgewekt. In de huidige regelgeving betekent dat een EPC (energieprestatiecoëfficiënt) van 0. De EPC-norm wordt in juli 2020 vervangen door de gelijkwaardige BENG-norm.

Met EPC 0 zijn wel de woningen, maar nog niet de huishoudens volledig energieneutraal. Hiervoor moet ook het energiegebruik voor huishoudelijke apparaten en verlichting op eigen kavel worden opgewerkt. In die situatie is sprake van Nul-op-de-meter (NOM) woningen. Dat betekent dat er over een jaar gemeten net zoveel energie duurzaam wordt opgewekt als dat in de woning en door de bewoners wordt gebruikt. De stap naar NOM vraagt in Breezicht Noord onder meer om nog betere isolatie van woningen en nog meer ruimte voor zonnepanelen op de woning. Overigens is NOM op dit moment wel een wens, energieneutraal voor gebouwgebonden energie is de afgesproken minimale ambitie. Voor een energieneutraal Breezicht op gebiedsniveau is het ook van belang dat het energieverbruik in de openbare ruimte lokaal wordt opgewekt, zoals voor openbare verlichting en rioolgemalen. Deze energie wekken we straks lokaal op met een zonne-eiland in het centrale landschap. Dit zonne-eiland van 700 m² wordt aangelegd voor Breezicht Zuid en Noord.

Verkenning van collectieve oplossing

De techniek-keuze voor de verwarming (en koeling) van woningen is een belangrijke factor om doelen voor een energieneutraal Breezicht Noord te behalen. Grootschalig toepassen van individuele warmtepompen leidt tot een hoog elektriciteitsverbruik. Een collectieve warmtevoorziening is in potentie efficiënter waardoor de elektriciteitsvraag voor verwarmen daalt. In die situatie kan met minder dakoppervlak voor zonnepanelen worden volstaan. Bij collectieve warmtevoorzieningen kan gedacht worden aan een collectief bronnet met individuele warmtepompen per woning. Een deel van de warmte wordt onttrokken aan een collectieve warmtekoude-opslag in de bodem en of het onttrekken van warmte aan oppervlaktewater. De nabijgelegen Milligerplas biedt hier goede kansen voor.

De mogelijkheden voor een collectieve warmte- en koudevoorziening worden nu verkend. Naast de economische haalbaarheid is bij collectieve warmtesystemen de wijze van organiseren, het eigenaarschap, toekomstbestendigheid en de kostenverdeling een complex

onderwerp. Dat wordt eerst goed uitgewerkt. Als randvoorwaarde stellen we dat de warmtevoorziening beschikbaar is bij het opleveren van de woningen.

Uit de verkenning kan blijken dat een collectieve warmtevoorziening voor Breezicht Noord of delen van Breezicht Noord niet haalbaar is. De terugvaloptie is een individuele warmtevoorziening met behulp van warmtepompen (lucht- of bodemwarmtepomp). Dit is een beproefde methode, maar bij grootschalige toepassing zijn er risico's, zoals afkoeling van de bodem. Er wordt dan meer warmte uit de bodem gehaald dan er terugkomt. Daarnaast is het belangrijk dat de overige bodembelangen, zoals de strategische drinkwatervorraden en geohydrologische bodembelangen niet aangetast worden. Om die reden is Breezicht aangewezen als interferentiegebied. Daarmee zijn alle bodemwarmtesystemen in Breezicht vergunningplichtig en moet de initiatiefnemer aantonen dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn.

Voor Breezicht Noord wordt nog een bodemenergieplan opgesteld. In het

bodemenergieplan is een beschikbaar warmtebudget (de maximale hoeveelheid warmte die aan de bodem kan worden onttrokken) per woning weergegeven en staat het toetsingskader voor de vergunningverlening.

4.4 Natuurinclusief

In Breezicht Noord is aandacht voor natuur altijd onderdeel van de planvorming – van ontwerp tot en met de gebruiksfase. Dit is belangrijk voor de biodiversiteit. Daarnaast dragen natuurinclusieve maatregelen bij aan de waterrobuuste en klimaatadaptieve ambities van Breezicht Noord.

We verwerken natuurinclusiviteit op vier schaalniveaus:

Buurt

Binnen het groene en waterrijke centrale landschap van Breezicht Noord bestaat een grote diversiteit aan leefgebieden (habitats): van nat tot droog, van zand tot klei en veen, van dichtbegroeid tot open en met een natuurlijk dynamisch waterpeil. Deze

afwisseling geeft ruimte voor gevarieerde natuurontwikkeling. De stuwen naar de Milligerplas en de Oude Wetering worden voorzien van vispassages. Daarmee is migratie van watergebonden organismen van en naar Breezicht Noord mogelijk.

Buurtschappen

In de buurtschappen bevindt zich veel groen. Deze groene ruimtes verbinden we met elkaar en met het omliggende landschap. Daarmee ontstaat binnen de buurtschappen een fijnmazig blauwgroen netwerk dat is verbonden met het centrale landschap. Bij de inrichting kiezen we voor een diversiteit aan beplantingssoorten, zoals kruidenrijke grassen, heesters, hagen en bomen. Dit biedt ruimte aan verschillende soorten vogels, vleermuizen en kleine zoogdieren zoals de egel.

Kavels

De erfafscheidingen van de tuinen naar de openbare ruimte bestaat waar dit kan uit hagen. Hagen bieden beschutting voor vogels en amfibieën en kleine zoogdieren kunnen erdoorheen. We inspireren toekomstige bewoners tegelijk om hun tuinen zo groen

als mogelijk in te richten. Zo organiseren we tuinschetsdagen met kopers, ontwerpers en bedrijven. Daar betrekken we graag partijen als Vogelbescherming Nederland, NL Greenlabel en Stichting Avifauna Zwolle bij.

Woningen en bruggen

De woningen krijgen gevels waar nestkasten voor vogels en vleermuizen passen. Daarnaast loopt het oevertalud van de bruggen in de wijk aan minimaal één zijde van de watergang onder de brug door. Hier kunnen dieren langs migreren. Waar nodig plaatsen we hier ook nestkasten.

4.5. Circulair

Een toekomstgerichte ontwikkeling van Breezicht Noord betekent volop aandacht voor circulariteit. Met circulariteit op gebouwniveau is al de nodige ervaring opgedaan. Op gebiedsniveau staat circulariteit nog in de kinderschoenen.

Een nieuw woongebied heeft een substantiële ecologische footprint (milieu-impact), bijvoorbeeld door energieverbruik,

materiaalgebruik en CO2-uitstoot. Dit vindt zowel plaats in de aanlegfase, de gebruiksfase als de afbreekfase. Circulariteit omvat meer dan het sluiten van kringlopen van materiaal, energie en water. Bij circulariteit kijken we ook naar de invalshoeken biodiversiteit, sociale samenhang, gezondheid & welzijn en lokale circulaire economie.

Circulaire keuzes in Breezicht Noord

Materialen en grondstoffen

- Op woningniveau streven we naar circulair materiaalgebruik.
- Ook in de openbare ruimte gaan we voor circulair materiaalgebruik waar dit kan.

Energie

- Breezicht Noord is straks een gasloze, energieneutrale buurt. De energie die nodig is in de openbare ruimte wordt lokaal opgewekt op het zonne-eiland.
- De meeste woningen zijn georiënteerd op het zuiden of oost-west. Daarmee zijn de mogelijkheden voor zonne-energie optimaal.
- We verkennen collectieve warmtevoorziening. Dat is een efficiëntere oplossing dan individuele warmtevoorzieningen voor het hele gebied.

Water

- Met opgehoogde buurtschappen in een centraal landschap dat werkt als waterbuffer, is Breezicht Noord een waterrobuust en klimaatadaptieve buurt die bestand is tegen extreme neerslag.



- Doordat we regenwater bufferen is Breezicht Noord bestand tegen periodes van droogte en beperken we hittestress.

Biodiversiteit

- De groenzones in de buurtschappen en het centrale landschap vormen een divers ecologisch netwerk. Dit wordt versterkt door de natuurlijke fluctuaties in het waterpeil.
- Het ecologisch netwerk trekken we door tot aan de woning.

Maatschappij en cultuur

- De “terpen-filosofie” van de verhoogde buurtschappen in een lager landschap sluiten aan bij de terpen zoals die van oudsher in de Mastenbroekerpolder en het IJssel-gebied werden toegepast.
- De geluidswal langs de Hasselterweg is vormgeven als extra ‘dijk’ bij overstroming vanuit de IJssel. Dit beperkt de wateroverlast en schade. Ook geeft het bewoners langere tijd om te evacueren.

Gezondheid en welzijn

- De setting van buurtschappen in het groen verleiden bewoners om in de directe omgeving te wandelen, fietsen, sporten of spelen. Breezicht Noord ligt heel gunstig ten opzichte van recreatieve fiets- en wandelroutes.
- Groenzones zorgen tijdens hittegolven voor voldoende koelteplekken.
- Breezicht is goed verbonden met de fietsroutes naar het winkelcentrum en overige voorzieningen in Stadshagen en de binnenstad van Zwolle.

5. Realisatie en beheer

5.1 Planologische aspecten

Breezicht Noord ligt in het geldende bestemmingsplan “Stadshagen II” (vastgesteld op 28 februari 2006) en heeft de bestemming “Wonen – Uit te werken”. In deze bestemming zijn, onder andere, vastgelegd:

- het maximaal aantal te bouwen woningen,
- de bouwmassa's,
- de hoofdinfrastructuur en
- de hoofdgroenstructuur.

Deze uitwerkingsregels zijn gebaseerd op de inzichten van 2006 en daarmee verouderd. De nieuwe inzichten voor Breezicht Noord zijn niet te realiseren binnen de geldende bestemming. Daaraan invulling geven, vraagt om een nieuw bestemmingsplan.

Uitgangspunt bij het opstellen van dit bestemmingsplan is het maken van een zogenoemd globaal eindplan. Deze systematiek levert een directe bouwtitel op zonder dat op voorhand veel details zijn vastgelegd. Alleen de ruimtelijke hoofdstructuur wordt geregeld, zoals de bestemmingen Verkeer, Groen en Water.

Voor de te bouwen woningen hanteren we de bestemming Woongebied. Dit is een bestemming met de nodige flexibiliteit omdat dan alleen de hoofdzaken, zoals woningaantallen en bouwhoogten, vastliggen. Het is niet mogelijk om hiervan op voorhand een limitatieve opsomming te geven, omdat er altijd sprake is van maatwerk op basis van het (nog op te stellen) stedenbouwkundig plan. Door deze flexibiliteit is het mogelijk om het bestemmingsplan in procedure te brengen voordat er (gedetailleerde) verkavelingsplannen zijn gemaakt. Aan de verkaveling wordt, parallel aan de bestemmingsplanprocedure, gewerkt. Dit levert, zonder concessies te doen aan de kwaliteit, tijdwinst op, belangrijk bij de versnelling van de woningbouw.

Geluid

Bij de ontwikkeling van Breezicht Noord moet alleen rekening worden gehouden met wegverkeersgeluid afkomstig van de Hasselterweg. Het autoverkeer op de Laan der Molens geeft geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde binnen de buurtschappen van Breezicht Noord. Het

Zwolse geluidbeleid streeft bij de situering van woningen naar het behalen van de voorkeursgrenswaarde. Dit sluit ook aan bij wat bewoners verwachten wanneer zij een woning kopen of huren in dit gebied. De bestaande geluidswal met schanskorven langs de Hasselterweg creëert een geluidsluwe woonwijk waar voor het overgrote deel de voorkeursgrenswaarde wordt behaald. De 48 dB-contour ligt over de noordelijke rand van het plangebied. Op deze rand moet goed naar de situering van woningen worden gekeken of moeten aanvullende geluidswerende maatregelen worden genomen. In de uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt hier rekening mee gehouden.

5.2 Civieltechnische aspecten

Bouwrijp maken

De gemeente Zwolle streeft naar een gesloten grondbalans. Uitgangspunt is dat kavels door de gemeente zodanig worden opgehoogd dat de bouwende partij minimaal grond aan hoeft te voeren. Waar toch grond nodig is voor de ophoging van Breezicht Noord gebruiken we zowel gewonnen zand

uit de Milligerplas als aangevoerde grond. Voor een klimaatadaptief Breezicht Noord leggen we de buurtschappen gemiddeld 0,8 meter hoger aan dan het huidige maaiveld. Dat is circa 0,5 meter hoger dan bij de meeste projecten. Daarnaast moet de bodem voldoende waterdoorlatend zijn. Daarvoor leggen we een structuur van watergangen, wadi's, wegcunetten en infiltratiestroken in tuinen aan. Dit heeft consequenties voor de te kiezen methode van bouwrijp maken en leidt tot een langere zettingstijd. De gemeente Zwolle verzorgt en coördineert het bouwrijp maken.

Woonrijp maken

Uitgangspunt van de gemeente Zwolle is dat de openbare ruimte bij de oplevering van woningen al van goed niveau is, bijvoorbeeld voor de waterhuishouding, verlichting, verkeersmaatregelen, parkeren en begaanbaarheid. Dit betekent dat er bij voorkeur in volgorde gebouwd moet worden. De kans is aanwezig dat dit niet altijd lukt, bijvoorbeeld doordat er nog bouwactiviteiten plaatsvinden bij aangrenzende bouwprojecten. Bewoners moeten hierdoor wachten op de definitieve inrichting van

de buitenruimte en soms tijdelijk gebruik maken van bouwwegen. Het uitgangspunt is om de verhardingshoogte en vloerpeilhoogte zo te bepalen dat het regenwater dat valt op de achterpaden van de woningbouwprojecten onder vrijverval afstroomt naar de openbare ruimte. Het woonrijp maken wordt verzorgd en gecoördineerd door de gemeente Zwolle. Uitgangspunt is om volgorde te bouwen.

Fasering

De bouwrijpwerkzaamheden voor Breezicht Noord starten nadat het verkavelingsplan voor de buurtschappen gereed is. Hierbij wordt gewerkt van west naar oost. Buurtschap 1 is al gedeeltelijk opgehoogd. Op de velden voor buurtschap 3 en 4 ligt op dit moment nog een zanddepot dat wordt gebruikt voor het aanleggen van wegen in Breezicht Noord.

Voor het maken van het definitief ontwerp, de werkvoorbereiding en aanbesteding is ongeveer 8 maanden nodig. De feitelijke uitvoeringswerkzaamheden duren ook zo'n 8 maanden. Om de start bouw in 2021 waar te maken, besteedt de gemeente het bouwrijp

maken van de westelijke en oostelijke velden gefaseerd aan.

5.3 Beheeraspecten

Voor een aantrekkelijke buurt is een goed beheer van de openbare ruimte nodig. Zo vragen het ruime en open centrale landschap, riet, bomen, wadi's, de groene brinken met infiltratiefunctie, de oppervlakkige afstroming van het regenwater en de plasdrassituaties om passend onderhoud. In de praktijk sluit Breezicht Noord voor beheer aan bij de Visie Beheer Openbare Ruimte 2016-2026. Deze gaat uit van toekomstbestendig beheer: samen en op maat. Diverse onderdelen van de openbare ruimte worden in Breezicht Noord voor het eerst (grootschalig) toegepast. We kennen daardoor niet alle uitkomsten. Daarom is monitoring door beheerders van belang.

Infrastructuur

Het beheer van de infrastructuur in Breezicht Noord is vergelijkbaar met de bestaande infrastructuur in Stadshagen.

Parkeerkoffers, bruggen en afvoer van water over straat zijn de opvallendste zaken. Bij de afvoer van regenwater over straat is het voorkomen van gladheid bij vorst bijvoorbeeld een aandachtspunt.

Afval en grondstoffen

Het afvalbeheer in Breezicht Noord wordt uitgevoerd volgens het gemeentelijk grondstoffenplan (GGP) en het uitwerkingsplan GGP. We zoeken naar kansen om door faciliteren, motiveren en belonen de hoeveelheid restafval te verminderen. Bewoners brengen afval en grondstoffen naar drie minicontainers per woning, voor PMD, GFT en papier. Restafval brengen bewoners zelf naar ondergrondse containers. In buurtschap 1 zijn er twee locaties voor ondergrondse restafval containers, in buurtschap 2 is er één locatie. Voor buurtschap 3 zijn er drie locaties nodig en voor buurtschap 4 is er één locatie nodig. Deze locaties bevinden zich aan buurtontsluitingswegen.

Zowel in het centrale landschap als in de buurtschappen zijn voorzieningen voor honden, recreatie (zoals fietsroutes) en

spelen aanwezig. Het beheer voor deze locaties is standaard.

Groen

In de Groene Agenda is de opstelling van Zwolle ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen in het groenbeleid opgenomen. Voor beheer en onderhoud is de BOR-visie van toepassing. De hoeveelheid aan groen in Breezicht Noord is relatief hoog. Ook vraagt de diversiteit aan soorten landschap en beplanting om aangepaste onderhoudsmethodes, bijvoorbeeld met rupsvoertuigen. De wadi's en groene brinken waar regenwater infiltreert, zijn nieuwe groene elementen die specifiek beheer vragen.

Water

Ten aanzien van beheer van water wijkt Breezicht Noord af van bestaand beleid, zoals vastgelegd in het Gemeente Rioleringsplan 2016-2021. Woningen krijgen geen individuele infiltratievoorziening op de eigen kavel, maar collectieve verzamel- en infiltratievoorzieningen passend bij de klimaatbestendige inrichting. De aanleg van infiltratievoorzieningen is

goedkoper dan een regenwaterriool, maar het onderhoud van deze voorzieningen is duurder. Wadi's moeten gemaaid en onderhouden worden om dichtslibben en verontreiniging te voorkomen.

Voor het vuilwaterriool komen er, net als in Breezicht Zuid, meerdere kleine bemalingsgebieden. Op die manier hoeft de riolering niet heel diep te worden aangelegd. Dat is duurzaam omdat zo minder grondwateronttrekking nodig is bij de aanleg. Ook maakt het de gebruikte materialen makkelijker uitwisselbaar en kan de riolering makkelijker worden vervangen.

Het oppervlaktewater wordt beheerd door het waterschap Drentse en Overijsselse Delta, met uitzondering van het water in buurtschap 4. Dit water is geen onderdeel van de waterhuishoudkundige hoofdstructuur. We verwachten dat beheer en onderhoud hiervan komt te liggen bij de bewoners van het buurtschap.

Partners

De openbare ruimte wordt door verschillende partijen beheerd. De ROVA zorgt in opdracht van de gemeente onder meer voor de inzameling van afval, groenonderhoud en reinigen. Het waterschap zorgt voor onderhoud van de waterhuishoudkundige hoofdstructuur, de waterkwaliteit en -kwantiteit. Het waterrobuuste ontwerp van Breezicht Noord en Zuid voorziet in een dynamisch centraal landschap waar gebieden, afhankelijk van de klimatologische omstandigheden, nat of droog zijn. Het onderscheid tussen land en water vervaagt hier. Met het Waterschap wordt een 'watercontract' afgesloten om in deze situatie gezamenlijk tot een optimaal beheer te komen.

Financieel

De openbare ruimte in Breezicht Noord wijkt af van andere gebieden in Zwolle. Dit heeft voordelen voor inwoners, de natuur en diverse Zwolse opgaven. Om de openbare ruimte volgens de gewenste beeldkwaliteit in stand te houden, is wel aanvullend structureel budget en inzet nodig.

6. Financiën

Achtergrond grondexploitatie

Het plangebied Breezicht Noord bestaat uit een tweetal terpen en 4 buurtschappen. De totale omvang van het plan betreft 41,9 hectare waarvan er 6,1 de huidige functie houden. Dit betekent dat we 35,8 hectare gaan ontwikkelen.

In 2013 is de Ontwikkelstrategie Stadshagen opgesteld. Die zag toe op de woningbouwproductie in Stadshagen tijdens de financiële crisis. Breezicht Noord is toen als ontwikkellocatie 'on hold' gezet. De gronden zijn gedeeltelijk afgeboekt en ondergebracht in de Materiële Vaste Activa (MVA) als gronden die niet in exploitatie zijn. Vanwege die status is er nog geen vastgesteld financieel kader voorhanden waarbinnen de ontwikkeling van Breezicht Noord gaat plaatsvinden.

Wel is bij vaststelling van de grondexploitatie van Breezicht Zuid in maart 2018 aan de Raad toegezegd dat het tekort van € 4,4 miljoen op de netto contante waarde moet worden goed gemaakt in Breezicht Noord. Dit betekent dat voor geheel Breezicht minimaal een sluitende grondexploitatie ontstaat. Voorafgaand aan de goedkeuring door de Raad is op basis van dit uitgangspunt de financiële haalbaarheid van Breezicht

Zuid in het bestuurlijk overleg Breezicht van 20 september 2017 goedgekeurd. Ook nam de Raad kennis van het gehele financiële perspectief van Breezicht.

Programma

In de onderbouwing van dit ontwikkelplan wordt gerekend met 532 woningen. De onderverdeling in prijscategorieën gaat uit van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. Er wordt hierbij geen rekening gehouden met meergezinswoningen (appartementen). We voorzien op dit moment ook geen andere vastgoedontwikkelingen dan woningbouw in het plangebied.

Financiële haalbaarheid

Breezicht gaat uit van een marktconforme financiële opzet met minimaal een neutrale grondexploitatie voor Breezicht als geheel. Dit betekent dat voor Breezicht Noord een resultaat van € 4,4 miljoen op de netto contante waarde moet worden behaald. Bij dit Ontwikkelplan is een grondexploitatie opgesteld die uitgaat van actuele, marktconforme uitgangspunten.

Op basis van het ruimtegebruik, het programma en het aantal woningen is er een grondexploitatie die aansluit bij de beoogde financiële doelstelling.

Risicoprofiel

Het risicoprofiel van Breezicht Noord is gemiddeld. Er is enerzijds een woningmarkt met veel vraag, waardoor de afzet van de woningen weinig risico's kent. Anderzijds zijn er toenemende stichtingskosten van de woningen als gevolg van marktwerking en ambities.

Claimhouders

Er zijn 495 woningen die vanuit bestaande claims een plek moeten krijgen in Breezicht Noord. Die claims worden gehonoreerd vanuit het geplande woningaantal van 532 en de categorieverdeling daarbinnen.

In het kader van de Ontwikkelstrategie Stadshagen uit 2013 is door de gemeente met de claimhouders afgesproken 1.100 woningen af te boeken. De bestaande samenwerkingsovereenkomsten zijn uitgebreid met aangepaste woningaantallen en werkwijzen. Als er meer woningen dan er nu in de claims zijn voorzien over de resterende locaties in Stadshagen worden gerealiseerd, dan zullen deze aanvullend te realiseren woningen door de gemeente naar evenredigheid van afboeken worden toebedeeld aan de betrokken claimhouders. Dit geldt tot maximaal de omvang van de oorspronkelijke productierechten.

7. Proces

7.1 Strategie

De hoofdcontouren en ambities voor geheel Breezicht liggen al vast in het vastgestelde stedenbouwkundig plan Breezicht. Deze keuzes maken een versnelling van Breezicht Noord mogelijk.

We verwachten dat de eerste 120 woningen in Breezicht Noord in 2021 gebouwd worden. Dat is niet haalbaar als we de 'gebruikelijke' route volgen, waarbij we eerst de verkaveling vaststellen en daarna pas het bestemmingsplan. Het gehele traject tot de eerste realisatie duurt dan een jaar langer.

Vanwege de gewenste versnelling zetten we in op een globaal bestemmingsplan met een directe bouwtitel. Parallel aan de totstandkoming van het bestemmingsplan werken we de buurtschappen al verder uit tot verkavelingsplannen. In het bestemmingsplan nemen we een programma met aantallen en segmenten op.

1. De gemeentelijke stedenbouwkundige en ontwikkelpartners maken samen de stedenbouwkundige invulling en verkaveling. Door deze samenwerking maken we in korte tijd een verkaveling en matenplan voor de buurtschappen. Op basis van het matenplan kan de voorbereiding starten voor het bouwrijp maken hiervan.
2. Voor de twee westelijke buurtschappen is in dit Ontwikkelplan een voorlopig ontwerp van de stedenbouwkundige verkaveling opgenomen.

De twee oostelijke buurtschappen vragen om een nadere verkenning en uitwerking. Deze komen in dit Ontwikkelplan daarom terug als een stedenbouwkundig schetsontwerp. Volgende stappen in dit ontwerptraject voor de twee oostelijke buurtschappen vinden plaats na besluitvorming over het Ontwikkelplan.

3. We stellen een nieuw beeldkwaliteitplan op voor de buurtschappen. Voor de westelijke buurtschappen doen we dit in het eerste kwartaal van 2020. Dat van de oostelijke buurtschappen volgt daarna.
4. Het bouwrijp maken van Breezicht Noord start na vaststelling van het matenplan. Er wordt daarom gekozen voor het opknippen van de voorbereiding en uitvoering van de civieltechnische werkzaamheden in het westelijk en oostelijk deel. Alleen op deze manier start de bouw van 120 woningen in 2021.

7.2 Planning

Eind 2021 of begin 2022 verwachten we te starten met het bouwen van woningen in Breezicht Noord. Dit is afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure. Op hoofdlijnen ziet de planning er als volgt uit:

- 3^e kwartaal 2020: besluitvorming Ontwikkelplan door gemeenteraad
- 1^e / 2^e kwartaal 2021: bestemmingsplan van kracht
- 3^e kwartaal 2021: bouwrijp

- 4^e kwartaal 2021 / 1^e kwartaal 2022: start bouw eerste woningen

In deze planning zitten twee trajecten die voor een kritisch pad zorgen. Allereerst is dit het ontwerpen van de verkaveling, het matenplan en het bouwrijp maken van de buurtschappen. Een tweede traject op het kritieke pad is het proces voor ruimtelijke ordening met het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen, gevolgd door het ontwikkelen en verkopen van de woningen. In de periode van eind 2021 / begin 2022 tot en met 2023 (mogelijk 2024) worden vervolgens circa 530 woningen gebouwd.

7.3 Verdeling claims

De verdeling van de claims en van de jaarproductie bepalen we bij het maken van de werkafspraken. We toetsten al wel of de aantallen, het ruimtegebruik en de claims in de stedenbouwkundige structuur passen. De uitkomst daarvan was positief. We pakken de definitieve uitwerking hiervan in de volgende fase met vertrouwen op.



Colofon

Ontwikkelplan Breezicht Noord

Samengesteld door de gemeente Zwolle

[Samenstelling](#) Ruimtelijke Planvorming, gemeente Zwolle

[Vormgeving](#) Communicatie, gemeente Zwolle

[Beeldmateriaal](#) Gemeente Zwolle

Juni 2020