

An aerial photograph of a rural landscape, likely in the Netherlands, showing a dense grid of agricultural fields. A prominent blue river or canal flows through the lower-left portion of the image. A large, solid red triangle is superimposed on the right side of the image, pointing towards the center. The text '6 november 2023' is printed in white on the red triangle.

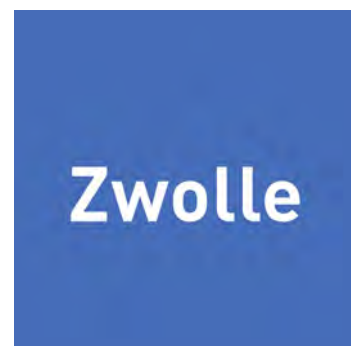
6 november 2023

Gebiedsvisie Breecamp-West

in opdracht van:



in samenwerking met:



opgesteld door:



© Atelier Dutch - Rob Aben Landschapsarchitectuur - Over Morgen

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

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Introductie	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
1.4	Proces	8
2.	Participatie	10
2.1	Uitgangspunten participatie	11
2.2	Participatiemomenten gebiedsvisie	12
2.3	Belangrijke opgehaalde aandachtspunten & verwerking.....	13
2.4	Conclusies.....	14
3.	Ambities	15
3.1	Ambitiweb Zwolle Brecamp-West.....	16
3.2	De essentie van de ambities.....	18
4.	Doelgroepen en programma	20
4.1	De identiteit van Brecamp-West binnen Stadshagen.....	21
4.2	De 'Whize' systematiek.....	23
4.3	Kansrijke doelgroepen	23
4.4	Focus-leefstijlen voor Brecamp-West	25
4.5	Programma	26
4.6	Dorps wonen in Brecamp-West	30
5.	Gebiedsvisie.....	33
5.1	Gebiedsvisiekaart	34
5.2	Ontwerpprincipes.....	36
5.3	Ruimtelijk concept.....	38
6.	Landschap	44
6.1	Ambities en ontwerpprincipes.....	45
6.2	Landschappelijke ondergrond als ruimtelijke drager	46
6.3	Concept.....	48
6.4	Openbare-Ruimtebibliotheek	50
6.5	Groen in de directe leefomgeving	52
6.6	Natuurinclusiviteit en biodiversiteit	53
6.7	Klimaatadaptatie	56
7.	Mobiliteit.....	60
7.1	Ambities en ontwerpprincipes.....	61
7.2	Mobiliteitsconcept	63
7.3	Fietzers en voetgangers	66
7.4	Openbaar Vervoer	68
7.5	Autoverkeer en parkeren	70
8.	Bebouwing.....	73
8.1	Diversiteit aan woningen	74
8.2	Ontwerpprincipes bebouwing.....	75
8.3	Ruimtelijke concept	76
8.4	Programmatistische en typologische bouwstenen.....	78
8.5	Proeftuin - ruimte voor innovatieve woningconcepten.....	79
8.6	Woon-werkwoningen.....	80
8.7	Voorzieningen op de 'Hagenplaats'	81
9.	Duurzame leefomgeving	82
9.1	Ambities	83
9.2	Energiezuinige gebouwen.....	84
9.3	Duurzaam materiaalgebruik	85
9.4	Sociaal en vitaal	86
9.5	Overige aspecten inrichting leefomgeving.....	87
10.	Ontwikkelstrategie	88
10.1	Gebiedsvisie.....	89
10.2	Proces en planning.....	89
10.3	Fasering	89
10.4	Regie en flexibiliteit.....	89

Bijlagen		90
A. Huidig beleid.....		
I	Opgave	92
II	Beleid	92
III	Korte beschrijving per beleidsdocument	93
III-1	Omgevingsvisie	93
III-2	Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024	94
III-3	Betaalbaarheidsagenda Zwolle 2022	94
III-4	Woonvisie Ruimte voor wonen 2017	95
III-5	Actieplan seniorenhuisvesting	95
III-6	Wonen in een 3e levensfase.....	96
III-7	Actieplan beter benutten bestaande woningvoorraad Zwolle.....	96
III-8	Coalitieakkoord 2022-2026	97
III-9	Programma wonen en zorg	97
III-10	Woonagenda West-Overijssel 2021-2025.....	97
III-11	Position paper Concilium	98
III-12	Zwolse adaptatiestrategie	98
III-13	Mobiliteitsvisie 2020-2030	98
B. DNA van de plek		
I	Historische ontwikkeling	101
II	Het polderlandschap	102
II-1	Natuurlijke vormkernmerken	102
II-2	Landschapsarchitectonische kenmerken	103
II-3	Het recente landschap	104
III	Ruimtelijke analyse.....	105
III-1	Ruimtelijke hoofdstructuur.....	105
III-2	Voorzieningen	106
III-3	Fietsstructuur	107
III-4	Openbaar vervoer	108
III-5	Auto	109
IV	Water.....	110
V	Technische randvoorwaarden.....	112
VI	samenvattende conclusiekaart	113
C. Participatiejournaal		
		114

1 Inleiding

1.1 Introductie

Vanuit de gemeente Zwolle wordt de urgentie onderkend om de komende jaren veel betaalbare woningen toe te voegen aan de stad om tegemoet te komen aan de grote vraag. In de Omgevingsvisie en de Ontwikkelstrategie Wonen (2019-2024) wordt hier gehoor aan gegeven door de komende 10 jaar de plancapaciteit op te schalen naar minimaal 1.000 woningen per jaar.

Vanuit het gemeentelijk beleid worden verschillende strategische agenda's gehanteerd om de uitdagingen van Zwolse woningmarkt integraal te benaderen: een verstedelijkingsagenda, transformatieagenda, doorstromings- en versnellingsagenda, betaalbaarheidsagenda en samenwerkingsagenda. Door deze agenda's loopt als een rode draad de ambitie om het woningbouwprogramma als katalysator in te zetten voor een duurzame, circulaire en inclusieve Zwolse samenleving. Vanuit de versnellingsopgave wordt op kort termijn ingezet op locaties waar versnelling het makkelijkst realiseerbaar is. Dit vraagt om een intensieve samenwerking tussen marktpartijen, woningcorporaties en gemeente om de behoefte te vertalen naar voldoende, betaalbare en kwalitatief hoogwaardige woonmilieus.

BPD en Roosdom Tijhuis hebben het initiatief genomen om de kaders voor de ontwikkeling van Breecamp-West met de gemeente te verkennen als versnellingslocatie. Breecamp-West is ruim 10 jaar als woonlocatie bestemd als onderdeel van Stadshagen II. In het bestemmingsplan heeft dit gebied de bestemming "Woondoeleinden uit te werken WU". Volgens de oorspronkelijke ontwikkeling- en plancapaciteitsplanning van de gemeente Zwolle staat de locatie Breecamp-West op de planning voor start bouw in 2027-2028. Maar door de enorme woonvraag anno 2023 en de strategie die hiervoor vanuit de gemeente en de provincie wordt gevoerd, is Breecamp-West aangeduid als versnellingslocatie, waardoor de woningbouwlocatie nu versneld tot ontwikkeling kan worden gebracht ten opzichte van eerdere plan-prognoses.

Om invulling te geven aan de versnellingsopgave is deze Gebiedsvisie opgesteld. De eerste ideeën en ambities zijn uitgewerkt in een samenhangende gebiedsvisie voor het gebied. In deze gebiedsvisie vindt een vertaling plaats van de ambities en doelen voor het gebied naar een ruimtelijke en programmatische visie. Ook is een ontwikkelstrategie op hoofdlijnen uitgewerkt. De input vanuit de omgeving is nadrukkelijk meegenomen bij het opstellen van deze gebiedsvisie.

1.2 Plangebied

De locatie Breecamp-West ligt binnen de gemeentelijk grenzen van Zwolle, in de noordwesthoek van de wijk Stadshagen. Het ligt aan de westzijde van de Scholtensteeg en wordt daarmee ook buurman van de voorzieningenstrook die ten oosten van de Scholtensteeg ligt. In deze voorzieningenstrook liggen een tankstation en een autogarage en zijn onder andere nog een onthaastingscentrum en een VO-school voor speciaal onderwijs gepland. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrenst door de spoorlijn Zwolle-Kampen, wat ook de grens is met de gemeente Kampen. Ten zuiden van de spoorlijn liggen de landerijen die om het dorp 's-Heerenbroek liggen. Aan de noordzijde ligt Breecamp-West tegen de polder Mastenbroek aan. In 2002 is de grond van Breecamp-West verworven door initiatiefnemers met de potentie om op termijn te ontwikkelen met woningbouw. De gronden hebben in deze jaren dienstgedaan als landbouwgrond dat in erfpacht is uitgegeven.

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



1.3 Leeswijzer

Voor deze Gebiedsvisie is van de input uitgegaan:

- Huidig beleid – Uitgangspunt is relevant gemeentelijk, provinciaal en landelijk beleid. De ambities en uitgangspunten uit de relevante beleidsstukken zijn de basis van deze Gebiedsvisie. De beschrijving van het huidig beleid is te vinden in bijlage A.
- DNA van de plek – Een analyse van de locatie en de ruimtelijke context, om het specifieke ‘DNA’ van deze plek te bepalen, waarbij het landschap, de ondergrond, de geschiedenis, de ligging, etc. van deze plek van belang zijn voor een nieuwe ruimtelijke structuur. De beschrijving van het DNA van de plek is te vinden in bijlage B.
- Participatie – Er is gesproken met bewoners/omwonenden en belangenverenigingen om vanuit de omgeving input op te halen voor de invulling van de Gebiedsvisie. Een samenvatting van de gevoerde participatie is te lezen in hoofdstuk 2, en het participatiejournaal is te vinden in bijlage C.

Verder zijn ook de volgende uitgangspunten van belang voor de Gebiedsvisie:

- Ambities (hoofdstuk 3)
- Doelgroepen en programma (hoofdstuk 4)

Deze uitgangspunten zijn vertaald naar een Gebiedsvisie (hoofdstuk 5) met daarin een visie op de ruimtelijke uitwerking aan de hand van een gebiedsvisiekaart, ontwerpprincipes en het ruimtelijk concept. De Gebiedsvisie is nader uitgewerkt aan de hand van de thema's Landschap (hoofdstuk 6), Mobiliteit (hoofdstuk 7), Bebouwing (hoofdstuk 8) en Duurzame Leefomgeving (hoofdstuk 9).

De doorkijk op de ruimtelijke uitwerking wordt gegeven in hoofdstuk 10 (Ontwikkelstrategie).



poldersloot met duiker



poldersloot



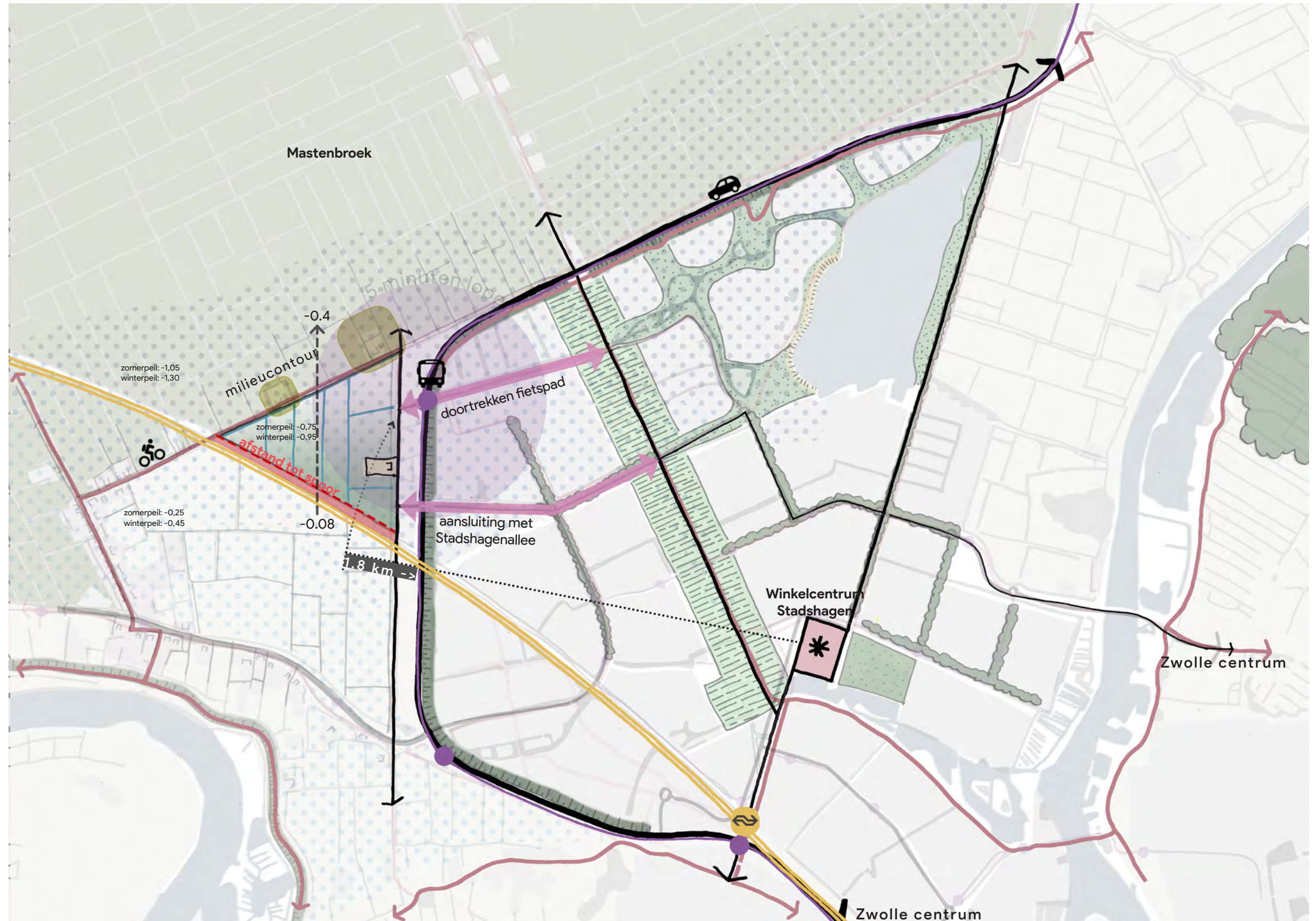
poldersloot (onder) en weidesloot



stuw bij peilscheiding

Het huidig landschap van Breecamp-West
agrarisch, polder- en weidesloten, open polder Mastenbroek

samenvattende conclusiekaart van bijlage B. "DNA van de plek"



1.4 Proces

Goedkeuring van de Gebiedsvisie gebeurt door de Gemeenteraad van Zwolle en betekent een akkoord om de haalbaarheid verder te onderzoeken conform ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden. Het is het sluitstuk van de verkenningsfase en de start van de haalbaarheidsfase. In de samenwerkingsovereenkomst, die aansluitend op de gebiedsvisie tussen betrokken partijen wordt gesloten, worden afspraken gemaakt hoe de vervolgfase(n) verder vorm te geven.

In de haalbaarheidsfase die hierop volgt wordt deze Gebiedsvisie verder uitgewerkt, via nadere onderzoeken, tot een ROP (ruimtelijk ontwikkelingsplan) inclusief een uitgewerkte business case om de financiële haalbaarheid te toetsen. In het ROP wordt toegewerkt naar een uitwerking voor een leefbaar gebied, met ruimtelijke invulling van functies en eisen aan doelgroep, programma, openbare ruimte, mobiliteit en duurzaamheid. Ook worden afspraken gemaakt over eventuele grondtransacties en over kostenverhaal van de publieke kosten. Uiteindelijk landen die in de anterieure overeenkomst. Input vanuit en afstemming met de omgeving is ook in deze fase cruciaal.



Zicht vanaf Stuurmansweg richting het oosten



Zicht vanaf Scholtensteeg richting het westen



Zicht vanaf Scholtensteeg richting het zuiden



Participatie



2.1 Uitgangspunten participatie

Behalve de ruimtelijke verkenning is het betrekken van de directe omgeving belangrijk voor het tot stand komen van deze gebiedsvisie. Rondom het gebied wonen en werken mensen, voor hen zal hun leefomgeving veranderen. Voorafgaand aan het opstellen van de gebiedsvisie is een participatiestrategie opgesteld. Deze strategie is opgesteld door de ontwikkelende partijen – in afstemming met de gemeente – omdat de ontwikkelende partijen als initiatiefnemers de omgeving en belanghebbenden actief willen betrekken bij en informeren over de gebiedsontwikkeling. Bij het opstellen van de gebiedsvisie werken we in de geest van de nieuwe omgevingswet. Vroegtijdig inzicht krijgen in de belangen en wensen van de directe omgeving is daarbij van belang. Zodat in de uitwerking van de visie hier rekening mee kan worden gehouden.

Belangrijke uitgangspunten voor het participatieproces zijn:

- Georganiseerde belangenverenigingen geven advies tijdens de planvorming. Daarnaast raadplegen we hen en blijven we informeren.
- De omgeving raadplegen we, halen hun reacties op en we blijven hen informeren.
- We integreren participatie in de procesaanpak.
- Participatie met energie; geen eenzijdige presentaties maar het echte gesprek, waarbij we inspireren en enthousiasmeren.
- We werken samen met de omgeving wat leidt tot draagvlak en eigenaarschap om tot een gebiedsvisie te komen.
- We hebben continue zicht op belangen, wensen en aandachtspunten, en zijn continue in gesprek, niet alleen op geijkte (inspraak)momenten.

In aanloop naar het opstellen van deze gebiedsvisie is er met verschillende stakeholders geparticipeerd:

- De directe omgeving en geïnteresseerden van Breecamp-West
- Vertegenwoordigers van de georganiseerde verenigingen, zoals Dorpsbelangen 's Heerenbroek, Polderbelang Mastenbroek en Wijkstichting Stadshagen
- Overige georganiseerde partners zoals gemeente Kampen, provincie, waterschap e.a.

2.2 Participatiemomenten gebiedsvisie

In aanloop naar de totstandkoming van deze gebiedsvisie hebben de volgende participatiemomenten plaatsgevonden.

2.2.1 Gesprekken met de omgeving

Met de vertegenwoordigers van de directe omgeving van Breecamp- West zijn verdiepende 1-op-1-gesprekken gevoerd. Afzonderlijk is met Dorpsbelangen 's Heerenbroek, Polderbelangen Mastenbroek en Wijkstichting Stadshagen Totaal gesproken. Vertrekpunt bij deze gesprekken was de vastgestelde startnotitie Breecamp-West en daarmee vastgestelde kader door de raad voor de verdere uitwerking van de plannen. Tijdens de 1-op-1-gesprekken is gesproken over welke kaders voor de belangenvereniging het meeste van belang zijn; waar de overlap zit tussen hun belangen en de vastgestelde kaders uit de startnotitie. En waar juist vanuit hun perspectief de tegenstellingen en aandachtspunten zitten, die belangrijk zijn om mee te nemen in de uitwerking van de gebiedsvisie en planvorming en om over in gesprek te blijven. Met 's-Heerenbroek is daarnaast nog verkend waar de aansluiting wel en niet zit met de dorpsvisie 's-Heerenbroek die door hen is opgesteld. In de 1-op-1-gesprekken is daarnaast een toelichting gegeven op de inrichting van het plan- en participatieproces.

2.2.2 Breecampsafari's

Tijdens de Breecamp-West safari zijn we met zowel vertegenwoordigers van de verschillende belangenverenigingen als met samenwerkende stakeholders op locatiebezoek gegaan naar het gebied Breecamp-West. We hebben verschillende partijen gezamenlijk uitgenodigd om in gesprek te gaan.

Tijdens safari 1 (middag) waren verschillende beleidsmedewerkers aanwezig vanuit de gemeente Zwolle (o.a. mobiliteit, ecologie, duurzaam bouwen), de gebiedscoördinator van gemeente Kampen en beleidsmedewerkers van het Waterschap. De Provincie was ook uitgenodigd maar kon helaas niet aanwezig zijn.

Tijdens safari 2 (avond) waren Dorpsbelangen 's Heerenbroek, Polderbelang Mastenbroek, Wijkstichting Stadshagen Totaal aanwezig. Daarnaast waren ook een aantal van de direct omwonenden aanwezig. Ook de gebiedscoördinator van gemeente Kampen was aanwezig.

Op locatie en verenigingsgebouw de Kandelaar in 's-Heerenbroek zijn de ambities voor de ontwikkeling van Breecamp-West toegelicht en is gezamenlijk het gesprek gevoerd over verschillende thema's zoals woningen en voorzieningen, duurzaamheid, mobiliteit en inpassing in het landschap en omgeving. Aandachtspunten en kansen zijn opgehaald.

2.2.3 Ontwerpworkshop Binnentuin

Een van de opgaven in het Dorpsplan 's-Heerenbroek is om te komen tot een passende invulling voor het gebied tussen het dorp en Stadshagen. Op uitnodiging van Dorpsbelangen 's-Heerenbroek zijn wij aangesloten tijdens een ontwerpworkshop waarbij is nagedacht hoe dit gebied ingericht kan worden als stadsrand of dorpsrand, een Binnentuin tussen dorp en stad. Door actief deel te nemen en te luisteren naar de ideeën over de Binnentuin kan hier rekening mee worden gehouden in het ontwerp van de gebiedsvisie voor Breecamp-West.

2.2.4 Informatiebijeenkomsten

In juni 2023 is een brede openbare informatiebijeenkomst georganiseerd voor de directe omgeving en andere belangstellenden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de ontwerpprincipes en de concept Gebiedsvisie gepresenteerd. Na een plenaire presentatie van de Gebiedsvisie is in kleine groepen de reactie van de aanwezigen opgehaald. Zorgen, aandachtspunten en ideeën voor vervolg zijn daarbij besproken.

In september 2023 heeft er nog bijeenkomst plaatsgevonden voor de directie omgeving en de belangenverenigingen. Tijdens deze bijeenkomst zijn nogmaals de belangrijkste elementen uit de Gebiedsvisie toegelicht, is ingegaan op wat er nog meer speelt aan ontwikkelingen rondom deze locatie en zijn de laatste reacties op de concept-Gebiedsvisie opgehaald, voordat deze ter besluitvorming aan de gemeente Zwolle wordt voorgelegd.



2.3 Belangrijke opgehaalde aandachtspunten & verwerking

Hieronder staat per participatieonderdeel aangegeven welke belangrijke aandachtspunten zijn opgehaald en hoe deze zijn verwerkt in de gebiedsvisie. Daarnaast zijn de volledige verslagen van de participatiemomenten terug te lezen in het participatiejournaal dat als bijlage is toegevoegd aan deze gebiedsvisie.

2.3.1 Gesprekken met omgeving

Opgehaalde aandachtspunten:

- Het dorps karakter versus het aantal woningen.
- Kleurstelling van de woningen
- Geen hoogbouw richting 's-Heerenbroek/ randen van de ontwikkeling die aansluiten op het landschap.
- Betaalbaarheid en doorstroombmogelijkheden in de wijk.
- Toename van verkeer, sluipverkeer en verkeersveiligheid.
- Aansluiting van en voor (langzaam) verkeer en OV op Stadshagen.
- Ruimtelijke verbinding met 's-Heerenbroek om dat aan de kant van Stadshagen het gebied wordt afgeschermd door de klimaatdijk en N331 van Stadshagen.
- Aandacht voor voorzieningenniveau.
- Maak Breecamp-West aantrekkelijk voor Stadshagen; voorzieningen, recreatie, zodat het in verbinding blijft.
- Aandacht voor initiatief de Binnentuin en landschappelijke inpassing.

2.3.2 Gebiedssafari

Opgehaalde aandachtspunten:

- Behoud van open karakter en doorkijk naar Mastenbroek.
- Waterberging in de Noordoosthoek van het gebied, is laagst gelegen.
- Robuust blauw netwerk creëren, op natuurlijke manier laten landen in het plan.
- Inzet op meer ecologische diversiteit.
- Bouwmaterialen: circulair. Natuur inclusief bouwen.
- Geen extra druk op voorzieningenniveau 's-Heerenbroek creëren, wel inspelen en aansluiten op voorzieningenbehoefte van het dorp zoals een kleine supermarkt en zorgcentra.
- Voorkomen van drukte op de Stuurmansweg en verbeteren van de verkeersveiligheid. Aandacht voor doorgaand verkeer van en naar Mastenbroek via de Scholtensteeg én dat het geen sluiproute wordt.
- Ondanks minimale OV-voorziening op wijkniveau inzetten op het STOMP-principe.

2.3.3 Schetssessie 'Binnentuin'

Benoemde uitgangspunten en principes:

- Het landschap als casco: zorg voor aansluiting van de Binnentuin op nieuwe bebouwing en daarbij aandacht voor het open landschap. Met als uitgangspunt oude lijnen en oorspronkelijke natuur.
- Agrarisch karakter behouden, met oog op natuur, recreatie en agrarische functies.
- Natuurwaarde creëren en daarmee kans op woningbouw in de toekomst beperken.
- Wandelpaden aan laten sluiten op bestaande routes.

2.3.4 Informatiebijeenkomst concept gebiedsvisie juni 2023

Opgehaalde reacties:

Ruimtelijke inpassing:

- Zicht op, door en vanuit de omliggende polder en het dorp zijn van groot belang.
- Maak een groene wijk die past in haar omgeving.

Programma:

- Heb aandacht voor het toevoegen van kleinschalige voorzieningen zodat ontmoeting wordt gestimuleerd, 's-Heerenbroek kan aansluiten op het voorzieningenaanbod, en voor verschillende doelgroepen er voorzieningen aanwezig zijn.
- Heb aandacht voor de instapprijs van woningen, en diversiteit aan aanbod.

Mobiliteit:

- De auto-bereikbaarheid van en naar de wijk behoeft aandacht. Een goede infrastructuur die omliggende bestaande wegen niet verder belast.
- Aanleg van een fietspad parallel aan de Stuurmansweg vergroot de verkeersveiligheid, en scheidt landbouwverkeer van langzaam verkeer als voetganger en fietser.
- Realiseer parkeerhofjes om autogebruik voor korte afstanden te ontmoedigen en een vriendelijkere woonomgeving te creëren.



2.3.5 Gesprekken met de omgeving september 2023

Opgehaalde reactie en zorgen:

Mobiliteit:

- Een mogelijke verandering in de druk op het bestaande wegennetwerk. De ontwikkelingen aan de N331 en effect op het aantal verkeersbewegingen, de veiligheid door toename van mobiliteit en de toegankelijkheid voor landbouwverkeer, sluipverkeersroutes, aanpassingen in de bestaande situatie zijn aandachtspunten.

Ruimtelijke inpassing:

- Het aanzicht vanuit 's Heerenbroek en de invulling van de 'punt' in Breecamp-West in goede afstemming blijven vormgeven. Woningvariant vrijstaande woningen past, de landschappelijke invulling samen in vervolg fase verkennen.
- De ruimtelijke ontwikkeling van de gronden naast Breecamp-West, grondgebied gemeente Kampen, is nog onduidelijk. Het waarborgen dat een eventuele ontwikkeling, welke deze ook mogen zijn, past bij Breecamp-West en 's-Heerenbroek, welke een aandachtspunt is voor de verdere uitwerking.

Programma:

- Blijf een goede toelichting geven op het aantal woningen en type woningen dat er komt.

2.4 Conclusies

Voorafgaand en tijdens het opstellen van de gebiedsvisie is met de directe omgeving van Breecamp-West actief het gesprek gevoerd. Wensen, zorgen en belangen zijn geuit. Er is wederzijds begrip voor elkaar belangen en dit wordt gevoed door goed in gesprek te zijn, elkaar weten te vinden en goed te blijven informeren.

Naar aanleiding van de gesprekken en sessies zijn de volgende aandachtspunten actief verwerkt in de gebiedsvisie:

- De ruimtelijke inpassing en daarbij rekening houden met de zichtlijnen.
- Natuur en water als belangrijke basis; een groenere wijk maken dan bestaande deelwijken in Stadshagen.
- De hoogte accenten van de bebouwing liggen aan de kant van de N331/ Stadshagen.
- Er is een locatie in de gebiedsvisie aangemerkt waar de voorzieningen zullen worden gerealiseerd. Voor wat betreft voorzieningen wordt ingezet op een ontmoetingsplek in combinatie met maatschappelijke voorzieningen zoals een klein zorgcentrum/ huisartsenpraktijk in combinatie met ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel. Ook komen er voldoende en goede speelvoorzieningen op deze centrale locatie en verspreid in de wijk.
- Mobiliteit en bereikbaarheid heeft de aandacht. De wijk zal voor autoverkeer alleen aan de kant van Stadshagen worden ontsloten. Voor langzaam verkeer, zoals voetganger en fietser wordt ruimte gereserveerd. De ideeën over fietspaden parallel aan de Stuurmansweg en de Scholtensteeg worden meegenomen. Ook is er in september 2023 een verkeersonderzoek uitgevoerd naar het wegennet in de wijde omgeving. Hier volgt uit dat de ontwikkeling van Breecamp-Wet als zodanig op lange termijn niet leidt tot hogere druk op het omliggende wegennet.

De volgende aandachtspunten zijn op hoofdlijnen verwerkt in de gebiedsvisie en krijgen in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan een nadere uitwerking:

- Keuze en gebruik van circulaire bouwmaterialen, kleurstelling van de bebouwing en invulling van natuur inclusief bouwen.
- Inrichting en gebruik van omliggend wegennetwerk, zoals de Scholtensteeg. Door de verdere invulling van de strook tussen Breecamp-West en de N331 ontstaan ter plaatste veranderende verkeerssituaties.



Ambities

3.1 Ambitiweb Zwolle Breecamp-West

Bij het opstellen van de Startnotitie Breecamp-West (2022) is door de gebiedsontwikkelaars van Breecamp-West samen met de gemeente Zwolle een richting voor de ambities bepaald. Het gaat om ambities waar samen in opgetrokken wordt vanuit publiek- en privaatrechtelijk perspectief. Ten tijde van het opstellen van de startnotitie zijn er drie thema's en bijbehorende ambities benoemd:

1. Ruimtelijke configuratie en landschap
 - De landschappelijke ligging en karakteristieken zijn dragers voor de ruimtelijke ontwikkeling
 - Er wordt gestreefd om Breecamp-West een eigen identiteit te geven binnen de diverse woonmilieus van Stadshagen
 - Er is prioriteit gegeven aan de inbedding van de water- en groenopgaven
 - Ruimtelijk kansrijk lijkt een structuur met enkele clusters van woongemeenschappen, wat ruimte creëert voor water en groen en tegelijkertijd het collectiviteitsgevoel versterkt
2. Markt en doelgroepen
 - Dorps karakter als een plek op zichzelf, sociaal gezond en veilig
 - Zorgvuldig ontworpen collectieve ruimten
 - Betaalbaar en inclusief
 - Natuurlijke/rijke woonomgeving
 - Ruimte voor experiment en innovatie (coöperaties, collectief ontwikkelen en circulair bouwen, innovatieve bouwmethoden)
 - Diversiteit aan woonvormen- en leefbehoeftes
3. Duurzaamheid
 - Klimaatadaptief, waterrobuust en waterveilig ontwerp als voorbeeld voor delta-ontwikkeling van de toekomst
 - Natuur- en landschapsvriendelijk
 - Energieneutraal en klimaatadaptief gebied
 - Betaalbare energie
 - Experiment met circulariteit, vastleggen van gebruikte materialen

Bij het opstellen van deze Gebiedsvisie zijn door de gebiedsontwikkelaars en in samenwerking met de gemeente Zwolle deze ambities verder uitgewerkt en concreet gemaakt. Hiervoor is gewerkt met een 'ambitiweb', een visuele weergave van de verschillende thema's en de daaraan gekoppelde ambitieniveaus. Het ambitieweb helpt om de ambities in één oogopslag helder te maken.

In de startnotitie waren er drie hoofdthema's, in het ambitieweb is een vierde thema toegevoegd (mobiliteit). En het ambitieweb is een verdere verfijning naar subthema's. Voor het ambitieweb zijn 11 belangrijke subthema's benoemd. Dat geeft de volgende onderverdeling:

1. Duurzame leefomgeving (*voorheen: Ruimtelijke configuratie en landschap*)
 - Natuurlijke hoofdplanstructuur
 - Ecologie
 - Klimaatadaptatie water
 - Klimaatadaptatie hittestress
 - Stedelijk water en groen
2. Programma (*voorheen: markt en doelgroepen*)
 - Betaalbare woningbouw
 - Programma wonen
 - Programma voorzieningen
3. Duurzaam bouwen (*voorheen: duurzaamheid*)
 - Energie
 - Duurzaam materiaal gebruik
4. Mobiliteit (*nieuw thema*)
 - Voetgangers – fietsers – openbaar vervoer – MAAS (*mobility as a service*) – privé-auto e.a.

Elk (sub)-thema kent drie niveaus. Niveau 1 is een basisniveau, voor sommige aspecten betekent dit een wettelijke eis, voor andere een algemeen toegepaste werkwijze. Hier voldoet het plan sowieso aan. De ambitie voor niveau 1 is 'gewoon goed' en is dus eigenlijk 'dat we doen zoals we het tot voor kort altijd al deden', met hooguit kleine meerwaarde. Niveau 2 heeft een duidelijke meerwaarde ten opzichte van niveau 1, en het is een haalbare ambitie omdat de (technische) mogelijkheden er vaak al zijn. Niveau 3 is de hoogste ambitie. Er wordt dan maximaal ingezet op maatregelen om deze ambitie te halen.

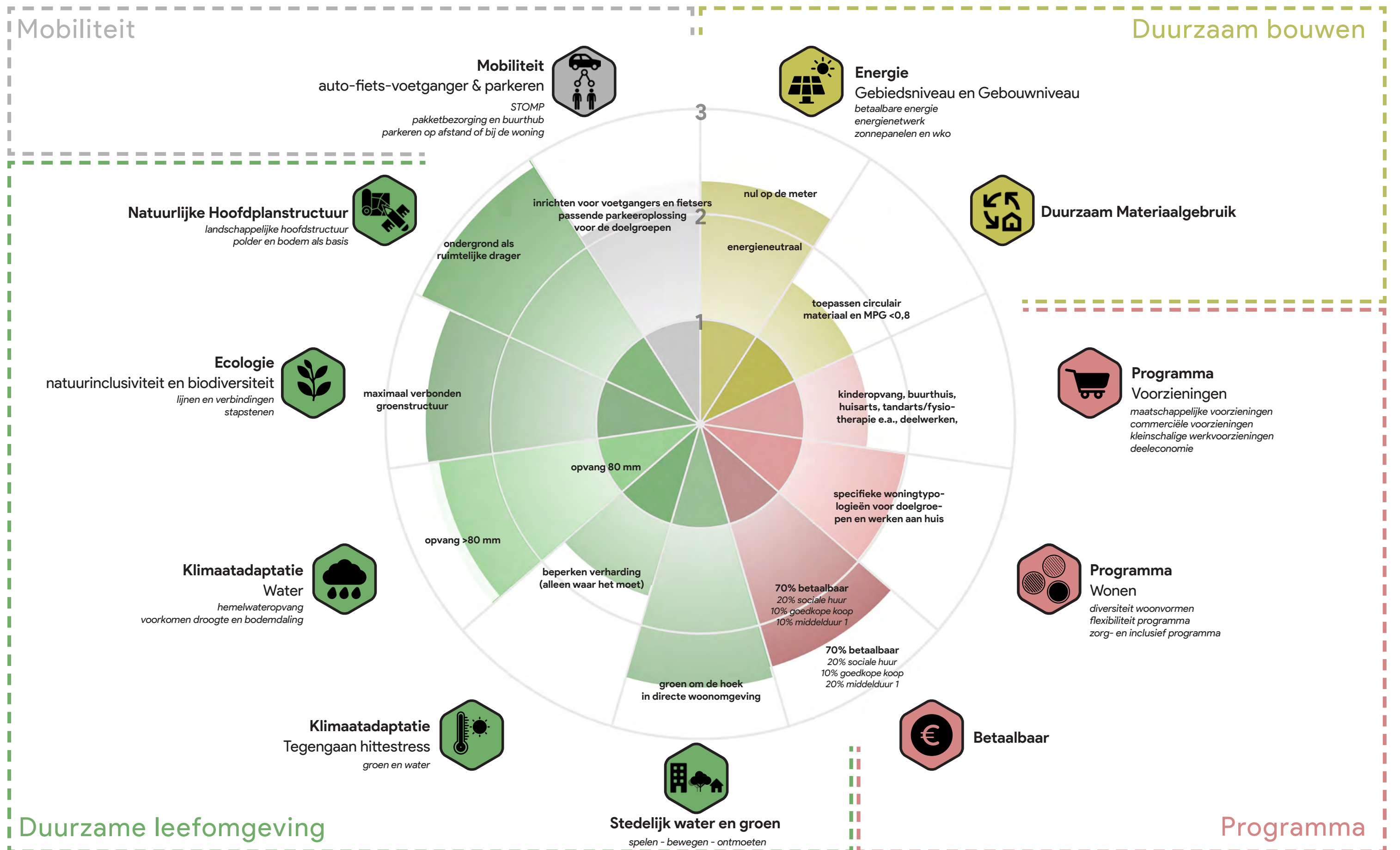
Omdat niet alle thema's met de hoogste ambitie gerealiseerd kunnen worden, omdat bijvoorbeeld snelheid en betaalbaarheid van de woningbouw belangrijker zijn dan een nieuwe wijk die met 100% circulair materiaalgebruik wordt gebouwd, hebben de gebiedsontwikkelaars en de gemeente Zwolle samen bepaald waar voor Breecamp-West de focus op komt te liggen. Welke thema's vinden we samen belangrijk en gaan we maximaal op inzetten, en voor welke thema's accepteren we een kleinere meerwaarde.

In het ambitieweb is te zien welke thema's belangrijk zijn bij de planuitwerking, en is aangegeven aan wat voor maatregelen concreet te denken is (bijvoorbeeld: energiezuinig bouwen = energieneutraal e/o nul-op-de-meter). Voor alle thema's ligt de ambitie boven het 'basisniveau'. De ambities en de doorkijk op de concrete uitwerking ervan worden in de rest van deze Gebiedsvisie verder toegelicht. In ieder geval is in het ambitieweb te zien dat een groene, natuurinclusieve, biodiverse en klimaatadaptieve hoofdplanstructuur een belangrijke ambitie is, net als de betaalbaarheid van de woningen (dus ook betaalbare energie).

Het is in de planontwikkeling niet altijd één op één aan te geven welke ambitie waar nu precies naar voren komt. Het ambitieweb is een afwegingskader voor alle keuzes in het planproces, het is geen verantwoordingsinstrument maar geeft richting aan de planuitwerking.

3.1 Ambitieweb Zwolle Breecamp-West

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



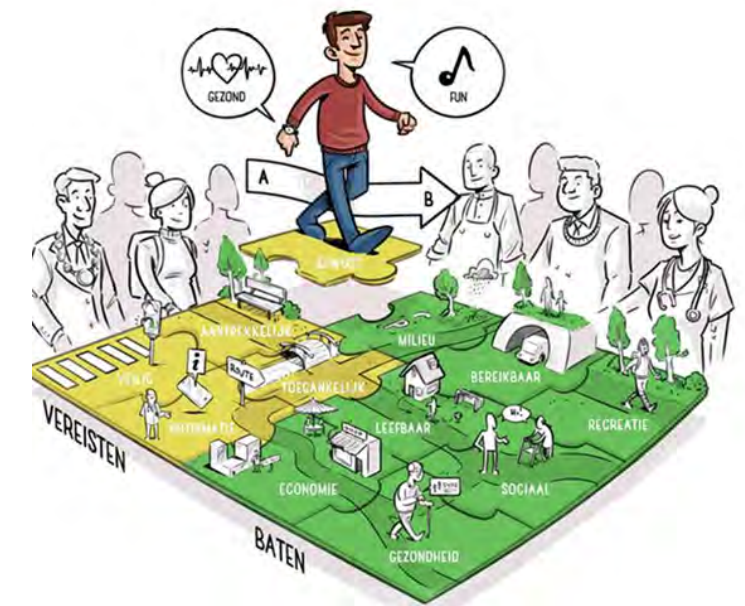
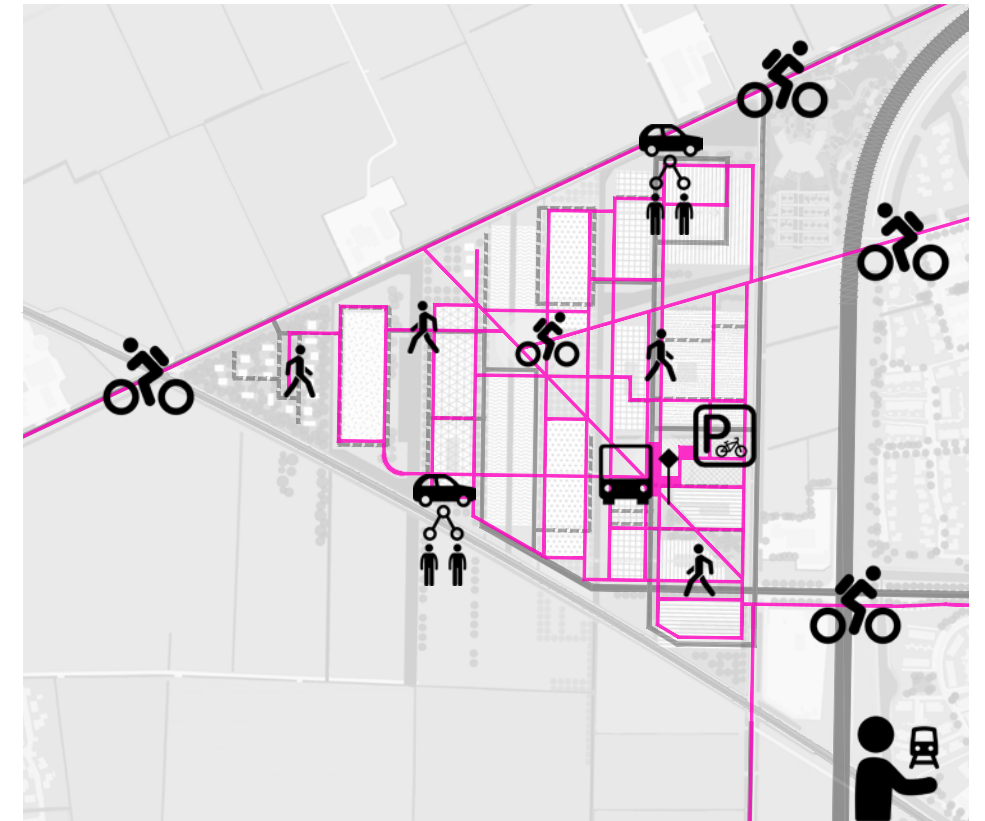
3.2 De essentie van de ambities

Uit het ambitieweb volgen een aantal thema's, die leidend zijn voor het ruimtelijk ontwerp. Het gaat vooral om het realiseren van betaalbare woningen voor een brede doelgroep. In de structuur zal S.T.O.M.P. herkenbaar zijn, met een focus op voetgangers en fietsers en een ondergeschikte rol voor de privé-auto. De landschappelijke structuur wordt klimaatadaptief en natuurinclusief ingericht, met de bodem en het water als sturend principe. En natuurlijk is duurzame energie en duurzaam materiaalgebruik van groot belang.

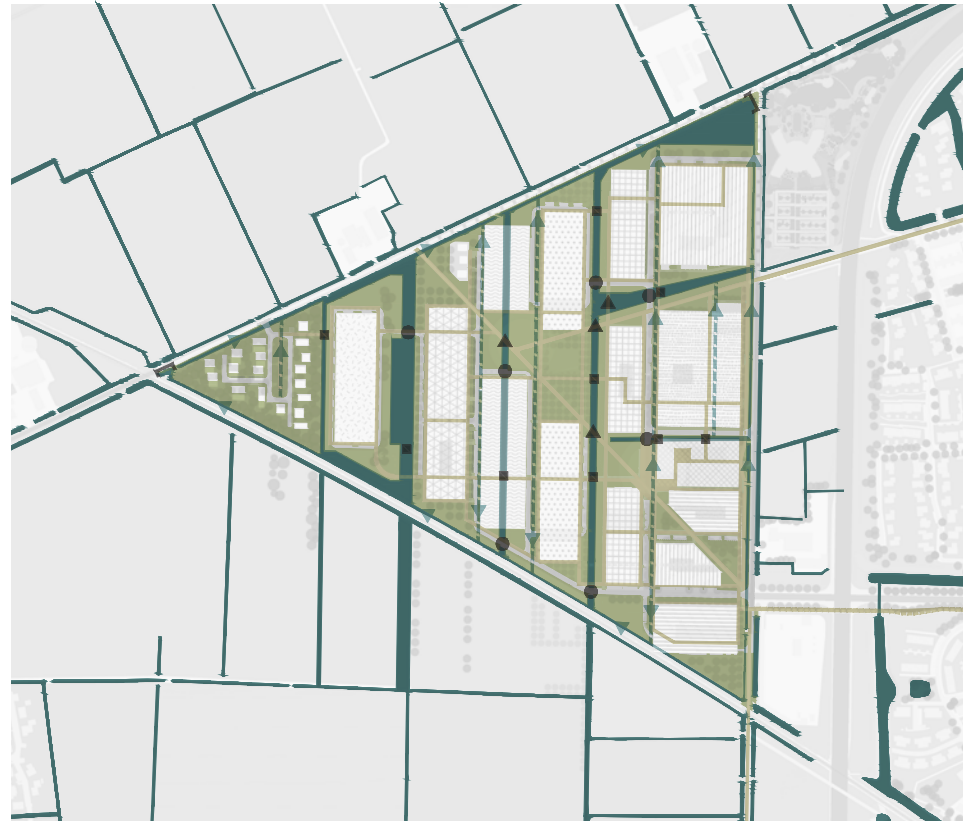
betaalbaar wonen voor een brede doelgroep



S.T.O.M.P.



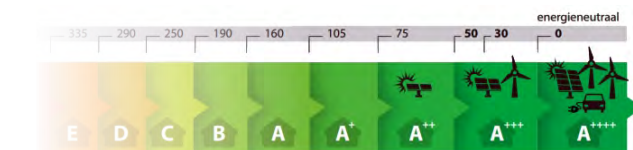
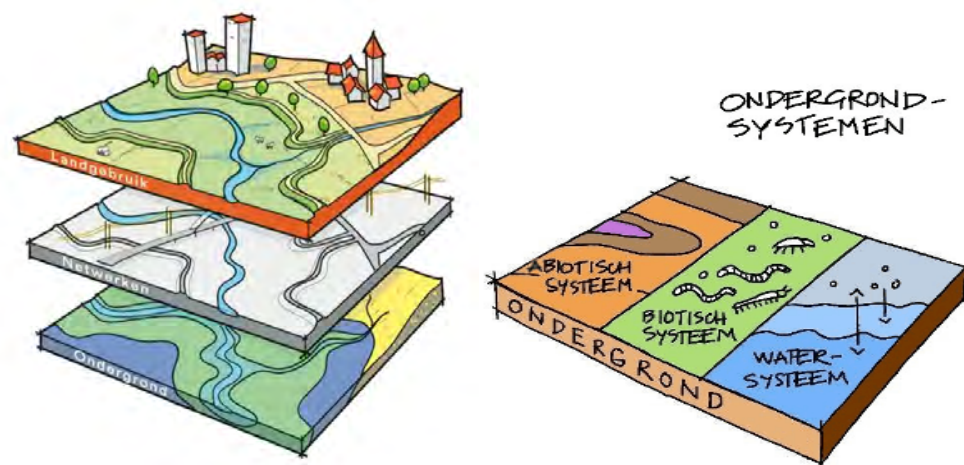
klimateadaptief, natuurinclusief



bodem en water sturend



duurzame betaalbare energie
en duurzaam materiaalgebruik

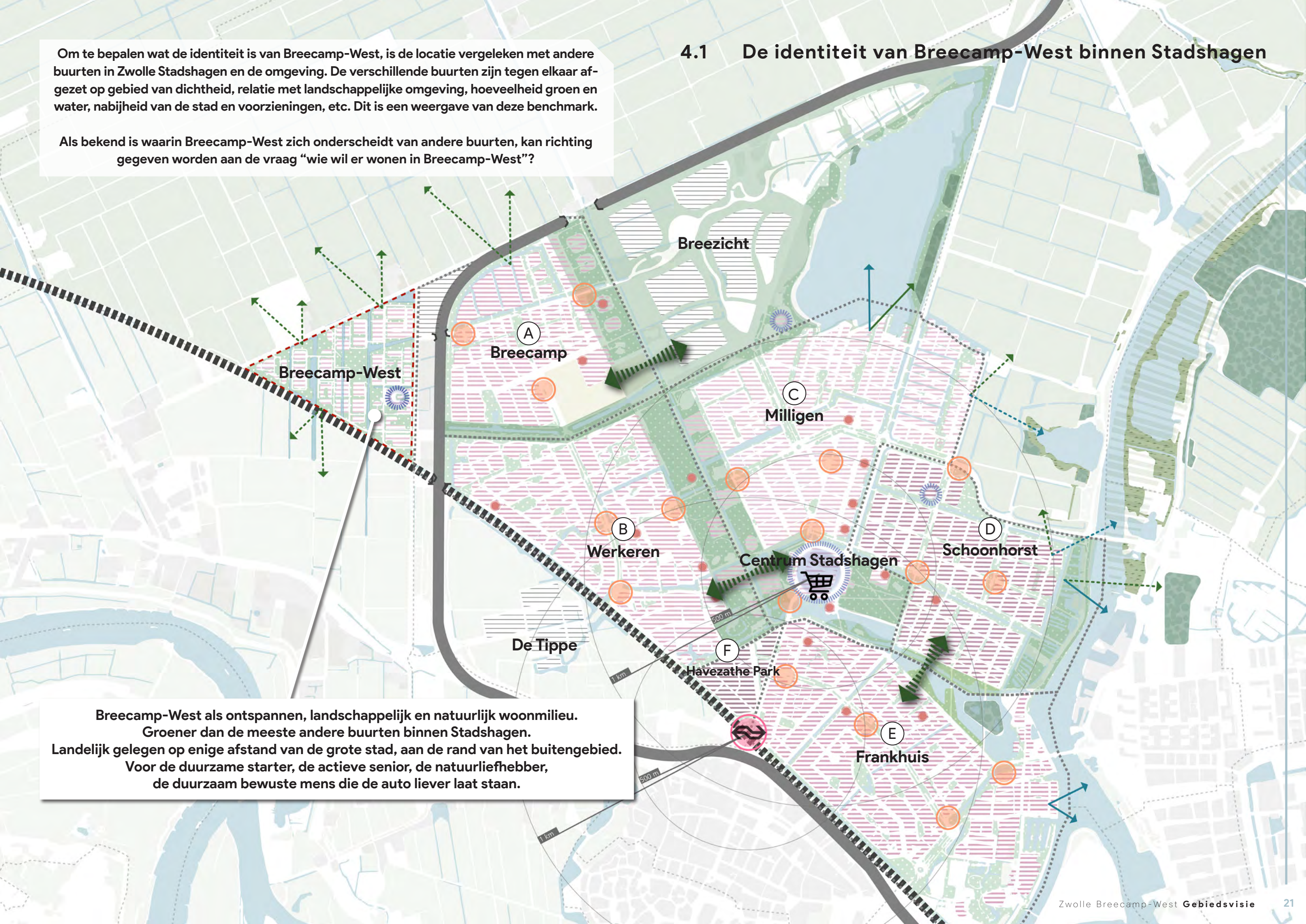


4 Doelgroepen & Programma

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

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

4.1 De identiteit van Brecamp-West binnen Stadshagen

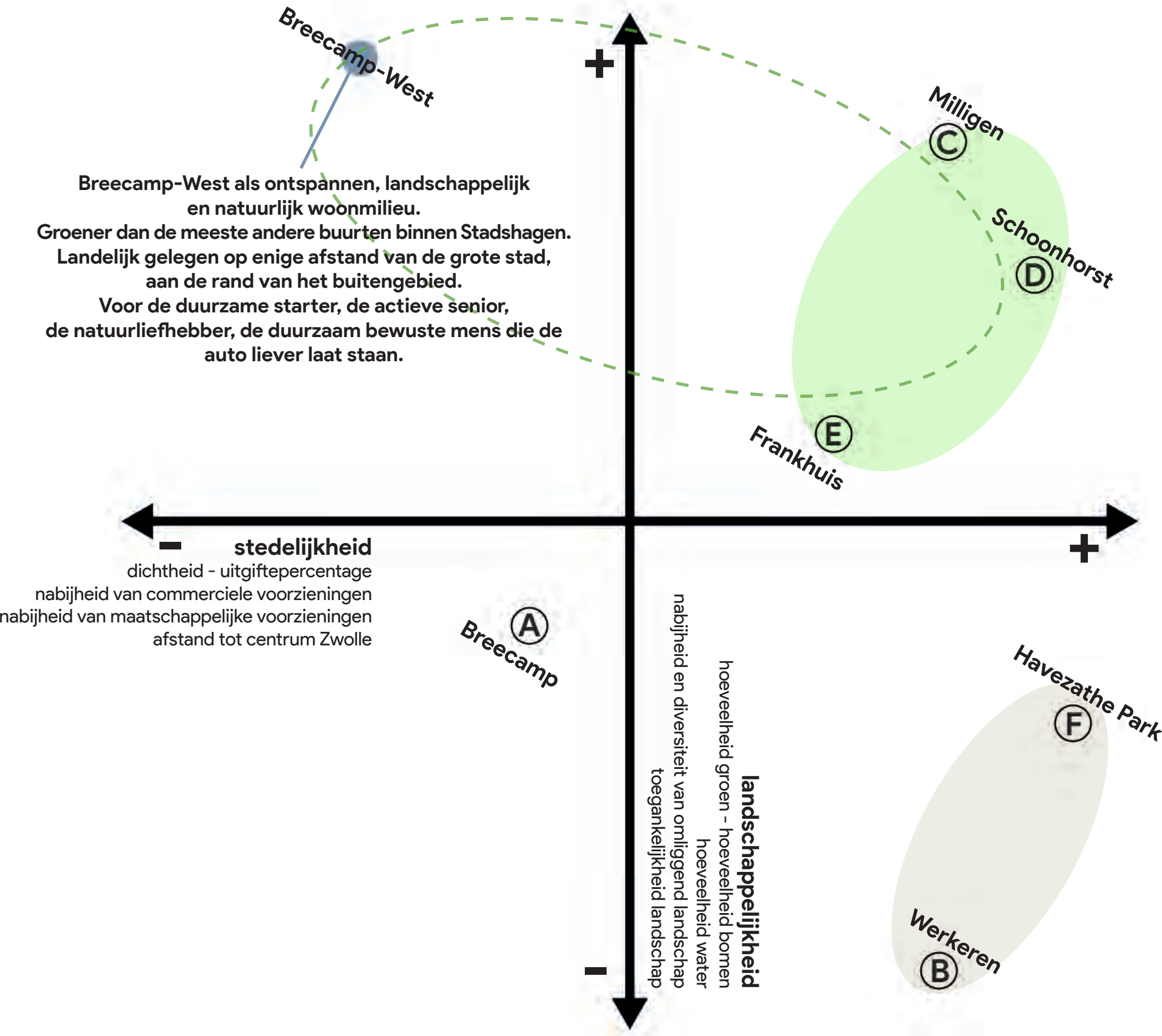


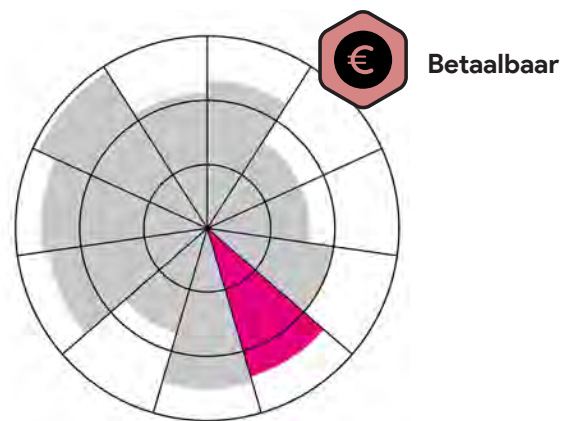
Brecamp-West als ontspannen, landschappelijk en natuurlijk woonmilieu.
Groener dan de meeste andere buurten binnen Stadshagen.
Landelijk gelegen op enige afstand van de grote stad, aan de rand van het buitengebied.
Voor de duurzame starter, de actieve senior, de natuurliefhebber,
de duurzaam bewuste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

4.1 De identiteit van Breecamp-West binnen Stadshagen

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

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





4.2 De 'Whize' systematiek

Whize is een instrument wat de specifieke woonwensen en kenmerken in kaart brengt van mensen die voor een nieuwbouwwoning hebben gekozen. Daarmee beantwoordt het belangrijke vragen bij elke gebiedsontwikkeling. Zoals: wie zijn de toekomstige bewoners? Voor welke doelgroep gaan we aan het werk? Welke woonomgeving maakt hun levensstijl mogelijk, en waarom kiezen ze voor deze plek?

Iedereen is uniek. Maar hoe uniek we ook zijn, we delen altijd iets met anderen. Bijvoorbeeld als het gaat om een nieuwbouwwoning. Zo willen veel mensen een nieuwbouwhuis dat eruitziet als een woning uit de jaren '30. Anderen willen juist een huis dat er helemaal van deze tijd uitziet. De een wil in de stad wonen, de ander niet. Er zijn mensen die een nieuwe koopwoning willen, of juist een nieuwbouw huurwoning.

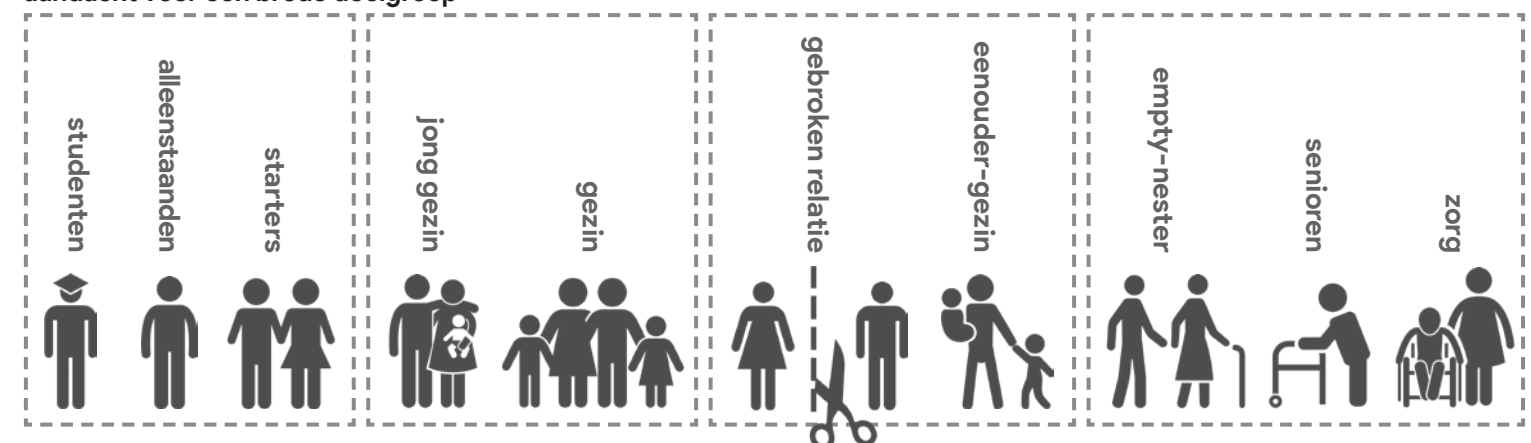
Welke dromen en wensen hebben mensen over hun nieuwbouwwoning? In hoeverre willen mensen verhuizen? Welke doelgroepen zijn er, en wat willen ze precies? Dat brengt BPD Whize in kaart. In dit segmentatiemodel zijn 11 hoofddoelgroepen, zogenaamde persona's, geïdentificeerd. Aan de hand daarvan kun je gedetailleerd zien wat mensen willen als ze wonen in – of willen verhuizen naar – een nieuwbouwwoning.

4.3 Kansrijke doelgroepen

Betaalbaar wonen is een belangrijke opgave voor Zwolle. In de Omgevingsvisie en Ontwikkelstrategie Wonen is tot doel gesteld om een aantrekkelijke en inclusieve stad te blijven waar voor iedereen en voor elke portemonnee een passende woning te vinden is. Het doel is derhalve om het aantal betaalbare woningen in Zwolle te laten toenemen en te borgen dat er een kwalitatief goed betaalbaar segment ook op langere termijn beschikbaar blijft in de stad. Bovendien dienen er voor diverse doelgroepen en huishoudenssamenstellingen betaalbare woningen te zijn en beschikbaar te blijven. Volgens het Coalitieakkoord 2022-2026 dienen woningen voor inwoners met een zorgvraag en voldoende woonruimte voor specifieke doelgroepen zoals senioren, jongeren en studenten gerealiseerd te worden, rekening houdend met de verwachte groei van één- en tweepersoonshuishoudens. Voor Brecamp-West wordt dus specifiek aandacht geschonken aan de vestiging van de volgende doelgroepen:

- Starters op de woningmarkt en jonge gezinnen
- Gezinnen
- (Gescheiden) alleenstaanden en éénouder-gezinnen
- Senioren

aandacht voor een brede doelgroep



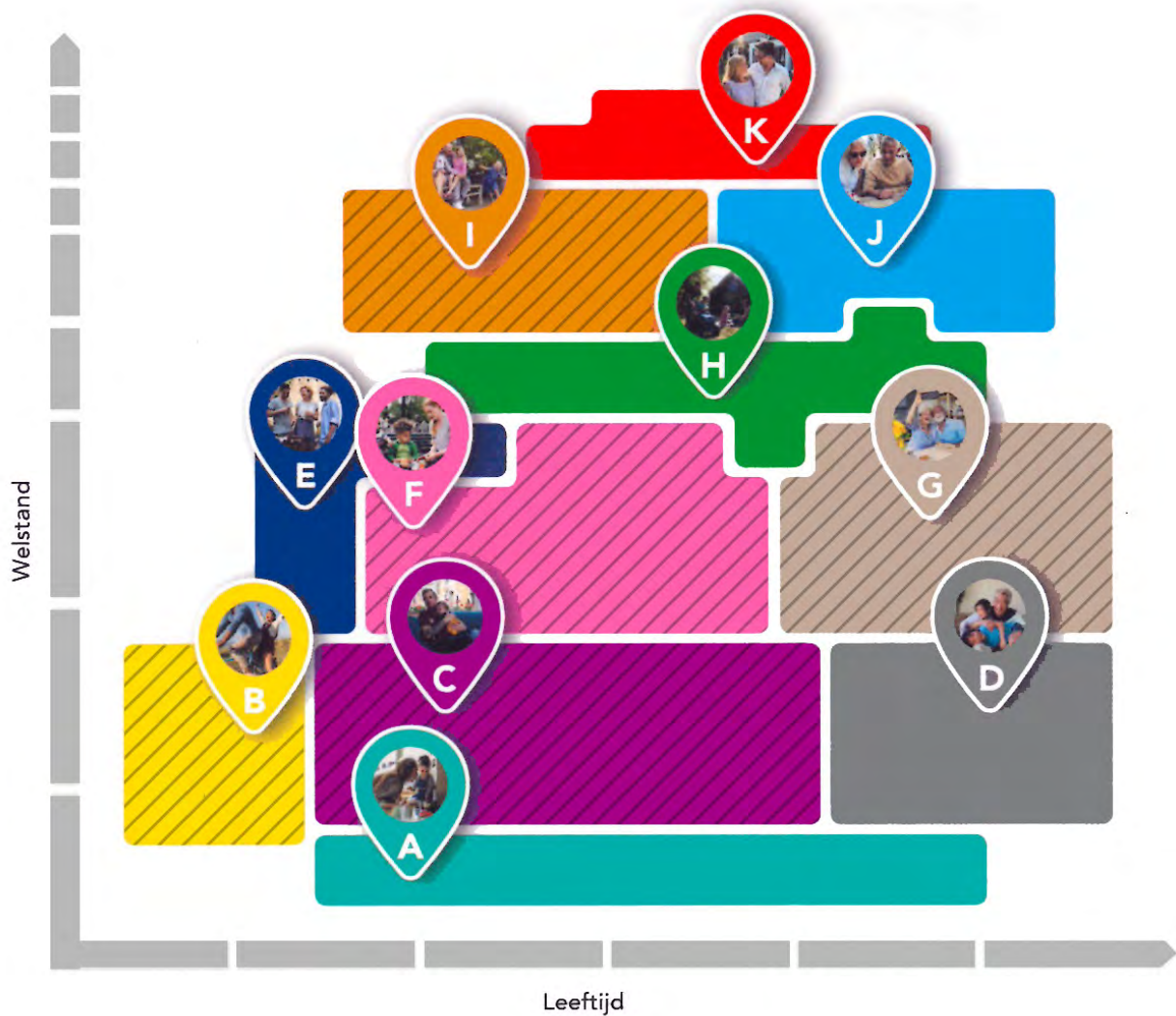
Wanneer deze doelgroepen worden gelegd langs de 'Whize' systematiek, zijn de volgende doelgroepen te categoriseren met de meeste kansen voor een suburbane woonwijk als Brecamp-West:

- B. Jong en Hoopvol (meestal alleenstaand zonder kinderen, studierend/net aan het werk)
- C. Volks en Uitgesproken (woont en werkt relatief eenvoudig, geeft graag hun mening)
- F. Gewoon Gemiddeld (staan midden in het leven, rijtjeshuis, werk, kinderen, school, sport)
- G. Gezellige Emptynester/Zorgeloos en Actief (kinderen het huis uit, genieten, gezelligheid)
- I. Plannen en Rennen (gezinnen met veel verplichtingen, iets meer te besteden dan gemiddeld)

Vanzelfsprekend zal het uiteindelijke palet aan bewoners een combinatie zijn van alle doelgroepen.

Voor deze doelgroepen is gekeken naar de woningbehoeften, financiële mogelijkheden en de trends en ontwikkelingen voor de aankomende jaren. Brecamp West moet immers een wijk worden waar iedereen welkom is, en iedereen zich welkom voelt. Omdat Brecamp-West aan de rand van Zwolle ligt op een suburbane locatie, dient een programma ontwikkeld te worden met woningtypologieën die enerzijds passen bij de doelgroepen en anderzijds bij de specifieke locatie. Met het creëren van verschillende dichtheden, sferen en typologieën wordt een breed scala aan woonvormen ontwikkeld. De genoemde doelgroepen zoeken bij een suburbane locatie als Brecamp-West met name naar grondgebonden woningtypologieën. Daarbij ligt het dus minder voor hand om nadrukkelijk uit te gaan van veel appartementen op deze plek.

in dit diagram is per segment globaal de plek aangewezen waar mensen zich bevinden die kiezen voor nieuwbouwwoningen



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

4.4 Focus-leefstijlen voor Breecamp-West

Naast te identificeren doelgroepen hebben toekomstige bewoners ook verschillende leefstijlen. Mensen uit de verschillende Whize-doelgroepen kunnen éénzelfde leefstijl hebben, en mensen binnen dezelfde doelgroep kunnen een totaal verschillende leefstijl hebben. Breecamp-West is geschikt voor diverse leefstijlen uit verschillende doelgroepen. Met name de locatie-eigenschappen van Breecamp-West zijn bepalend voor de focus-leefstijlen. Een rustige woonomgeving aan de rand van de stad trekt namelijk een ander type mens aan dan een woonlocatie vlak bij de binnenstad van Zwolle. De echte stadsmensen die de dynamiek van het stadscentrum om zich heen willen hebben, kunnen beter op zoek naar een andere plek. Voor Breecamp-West is de gemene deler dat deze locatie geschikt is voor mensen die op zoek zijn naar een relatief rustige plek, een (kleine) tuin willen en het aantrekkelijk vinden om op het grensvlak van stad en ommeland te wonen. Dus wanneer gekeken wordt naar de ligging van Breecamp-West, worden de gele leefstijl, de oranje leefstijl en de aqua leefstijl als focusleefstijlen geïdentificeerd.

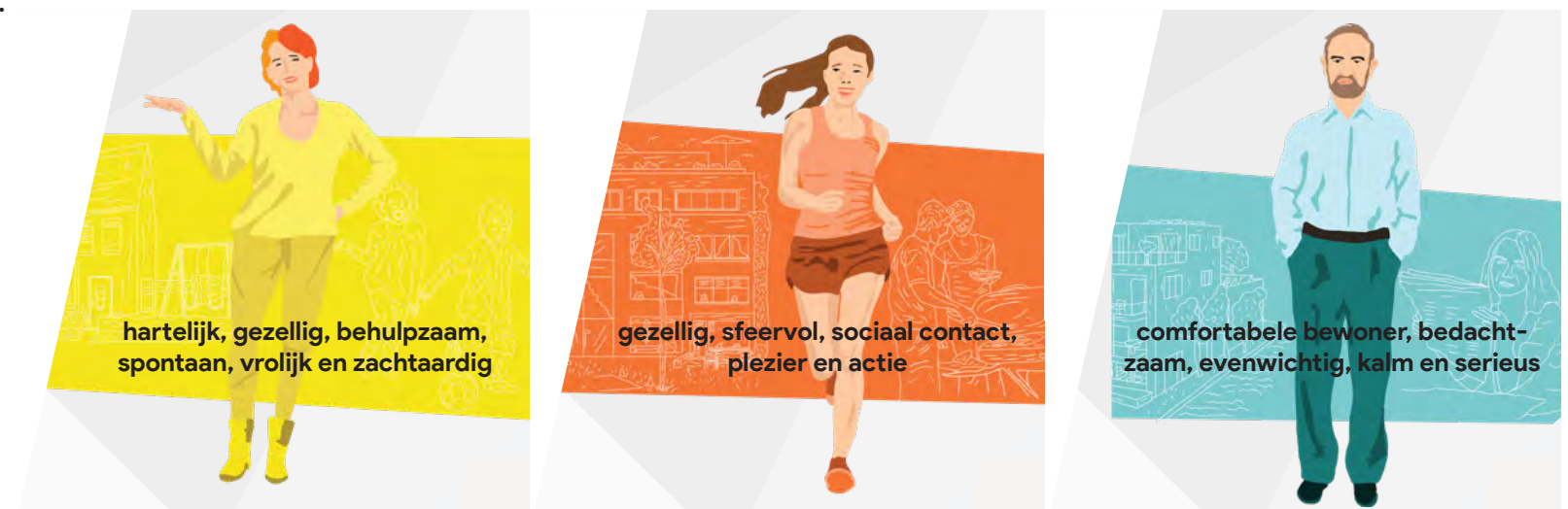
De mensen in de **gele** groep zijn hartelijk, gezellig, behulpzaam, spontaan, vrolijk en zachtaardig. Deze groep zoekt een gemoedelijke, knusse sfeer. Woonwensen zijn een terras of balkon en een speelkamer voor de kinderen. De keukentafel is het centrale ontmoetingsplek in het huis. De ideale woonomgeving is kindvriendelijk met scholen en winkels in de buurt. Groen of een park in de buurt vinden ze belangrijk. Ze zijn vaak in bezit van een auto, hebben interesse in (praktische) duurzaamheid. Hun woning is een rijwoning of twee-onder-één-kapwoning van 100-150 m².

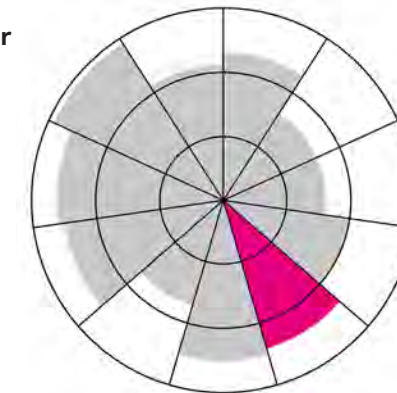
De **oranje** leefstijl is te typeren als gezellig, sfeervol, sociaal contact, plezier en actie. Mensen zijn geïnteresseerd in elkaar, zijn actief, ze waarderen een kindvriendelijke buurt met veel mogelijkheden voor sport en ontspanning. Zoeken ook een plek waar ze anderen kunnen ontmoeten. Gezinsuitbreiding is een belangrijke keuze voor de woningen en ze zijn geïnteresseerd in de economie zoals auto, tuin, klusschuur. Hun huis is een appartement van 50-125 m² of 2/1-kap woning en heeft een mooie uitstraling en ligt aan een park, in het centrum of aan het water.

De comfortabele bewoner, zo zijn mensen in de **aqua** leefstijl te beschrijven. Deze bewoners houden van rust en veiligheid in de buurt. Ze zijn bedachtzaam, evenwichtig, kalm en serieus. De praktische voorzieningen moeten goed zijn, ze klussen en tuinieren graag, lezen de krant en kijken tv. Mensen uit de aqua leefstijl willen graag een eigen plek om zich terug te kunnen trekken. Activiteiten in de wijk vinden ze minder belangrijk, ze kunnen goed alleen zijn. De aqua bewoners zijn in bezit van een auto en staan open voor duurzame maatregelen. Goede gezondheidsvoorzieningen op korte afstand is een grote pré voor deze leefstijl. Het ideale type woning is vrijstaand, maar een ruim appartement met privacy vinden ze ook prettig.

Er wordt dus uitgegaan van verschillende grondgebonden woningtypologieën (en slechts een klein deel gestapelde woningtypologieën), zoals rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Ook de tuingrootte varieert daarbij, waarbij enkele woningen een kleinere tuin of enkel een terras/veranda kunnen hebben, al dan niet in combinatie met een collectieve tuin. Met deze woningtypologieën als bouwstenen wordt in een volgende fase het stedenbouwkundig plan uitgewerkt. In de hoofdstukken hierna wordt nader ingegaan op de prijsklassen van de woningen.

deze leefstijlen komen voor in alle doelgroepen





4.5 Programma

Breecamp-West wordt in hoofdzaak een woonwijk met een gering aantal voorzieningen. Het programma wordt zo ingevuld dat andere functies vooral ondersteunend zijn voor het wonen en de leefbaarheid.

4.5.1 Woonprogramma

In de Startnotitie Breecamp-West (2022) is een scherpe ambitie geformuleerd voor de betaalbaarheid van het woningbouwprogramma. In de startnotitie is daarover het volgende opgenomen: “Wij staan gezamenlijk voor het maatschappelijke belang dat er voldoende en divers woonaanbod is zodat er voor iedereen een passende woning te vinden is, aansluitend bij de behoeftes vanuit de levenssituatie en de inkomenssituatie van de individu en het collectief. Daarbinnen dient aandacht te worden besteed aan de opgave wonen & zorg en de huisvesting van kwetsbare doelgroepen.”

Er wordt een passend aanbod ontwikkeld voor de beoogde doelgroepen met de volgende verhouding:

- 30% sociaal en goedkoop
- 40% middelduur I en II
- 30% duur

In het coalitieakkoord 2022-2026 is afgesproken om het aandeel middelduur I te verhogen van 10% naar 20%. 50% van het programma bevindt zich dus in de betaalbare categorie (goedkoop en middelduur I).

In het schema zijn de percentages aangegeven van de verschillende segmenten, zoals deze ontwikkeld gaan worden. Er wordt de nadere onderverdeling gehanteerd zoals die in het Coalitieakkoord 2022-2026 (gemeente Zwolle) is vastgesteld.

De prijsklassen zijn als volgt (prijspeil 1-1-2023) en worden jaarlijks geïndexeerd:

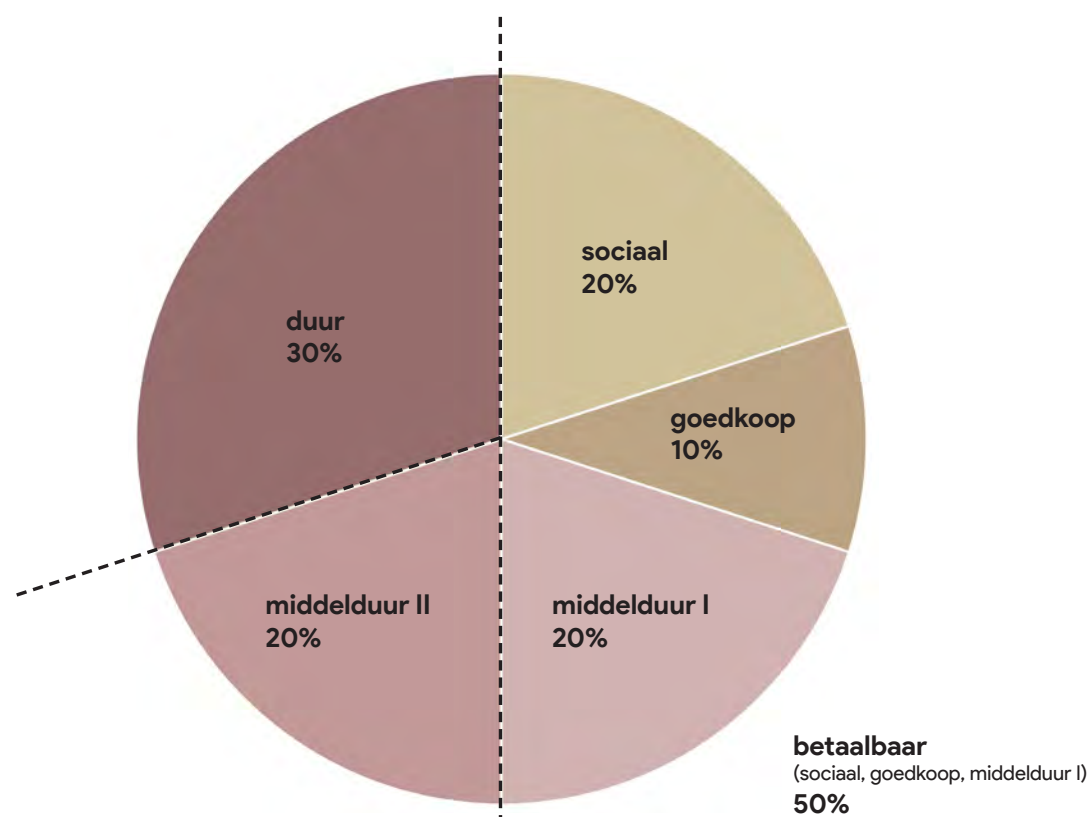
Segment		CPI	
		koop	huur
1	Goedkoop	< € 246.569	< € 808,06
2a	Middelduur -1	< € 305.276	< € 998,02
2b	Middelduur -2	< € 381.595	< € 1232,85
3	Duur	≥ € 381.595	≥ € 1232,85

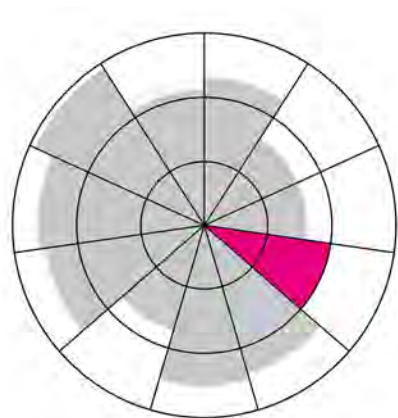
Indien de woning voldoet aan nul-op-de-meter worden de bovengenoemde prijssegmenten met €10.000 (koop) en €24 (huur per maand) verhoogd.

De doelstelling is om (betaalbare) woningen te realiseren voor een doelgroep die zich aangetrokken voelt tot een rustige woonomgeving aan de rand van de stad. Deze leefomgeving trekt namelijk een ander type mensen aan dan een woonlocatie midden in de binnenstad. Vanuit de ‘Whize’ systematiek (hoofdstuk ‘doelgroepen’) zijn de kansrijke doelgroepen voor Breecamp-West gecategoriseerd.

Het woonprogramma zal hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen bestaan (80-85%) en een beperkt aantal appartementen + moderne beneden-bovenwoningen bevatten (15-20%).

Doordat het programma zich minder focust op grote vrijstaande woningen en meer op betaalbare woningen, is er de mogelijkheid om voor circa 600 huishoudens een woning te realiseren. Dit woningaantal is gebaseerd op de bovengenoemde verhouding grondgebonden/appartementen. Indien in de komende jaren de vraag naar (zorg) appartementen toe zou nemen verandert er iets aan het vlekkenplan van Breecamp-West en daarmee ook aan het aantal woningen.





4.5.2 Woonwerk-programma

Het werken is veel flexibeler geworden, zeker sinds de Covid-pandemie. We combineren werken op kantoor met werken vanuit huis, en hebben daarvoor een werkplek in of nabij de woning nodig. De flexibiliteit van het werken is ook te zien in de toename van ZZP'ers, die voor de werkplek ook vaak zijn aangewezen op de directe woonomgeving.

Er zijn veel beroepen die aan huis uitgevoerd kunnen worden. Het gaat dan om computerwerkzaamheden en die eenvoudig vanuit huis gedaan kunnen worden, zoals administratie- en accountantswerkzaamheden, grafische vormgeving, websitedesign, tekstschrijven, etc. en beroepen die weinig ruimte nodig hebben, zoals fysiotherapie, kapper, schoonheidsspecialist, fotografie, meubelrestauratie en kleding maken en repareren. Daar valt ook kleinschalige zakelijke dienstverlening onder zoals individuele praktijken voor een notaris of advocaat. En er valt ook te denken aan kantoorfuncties ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals een schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf of glazenwasserij.



4.5.3 Voorzieningenprogramma

Op 17 juli 2023 heeft de Gemeenteraad van Zwolle het voorzieningenplan Stadshagen vastgesteld. Op basis van dit plan is bepaald welke voorzieningen kansrijk zijn voor Breecamp-West. Nabij Breecamp-West, in de voorzieningenstrook ten oosten van het plangebied (Voorzieningskavel Scholtensteeg D), komen voorzieningen met een wijkoverstijgend verzorgingsgebied gezien de ligging aan de Hasselterweg. De locatie is gunstig gelegen voor voorzieningen die verkeersbewegingen met zich meebrengen. In deze strook komt niet alleen een onthaastingscentrum (wellnesscentrum), op basis van onderzoek en het afwegingskader van het voorzieningenplan is deze locatie geschikt bevonden voor herhuisvesting van deze twee scholen met speciaal onderwijs (Obadja school en Eliëzerschool), inclusief een medisch kinderdagopvang. Aangezien de leerlingen (totaal inclusief medisch kinderdagopvang circa 250) vanuit de regio komen, brengt dit ook verkeersbewegingen met zich mee.

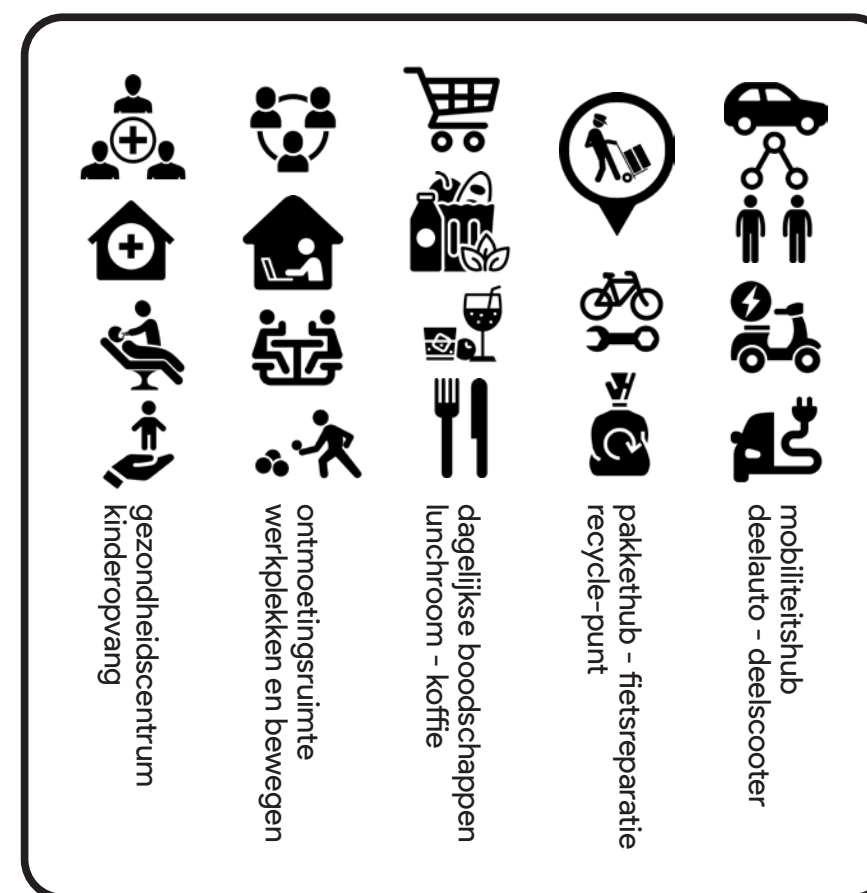
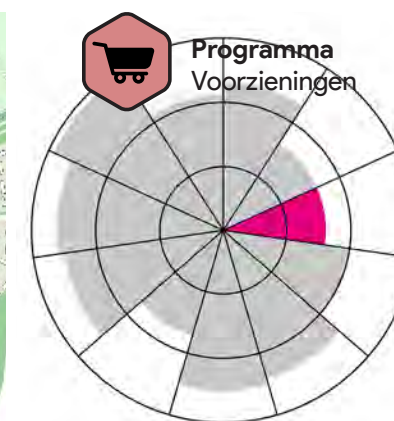
Deze functies hebben niet de gehele strook nodig. Naast de school en het onthaastingscentrum kan de strook ingezet worden voor andere functies, die ook een functie voor Breecamp en Breecamp-West kunnen vervullen. Een concrete invulling is in het voorzieningenplan Stadshagen nog niet opgenomen en is mede afhankelijk van de realisatie van voorzieningen op de andere kavels. Daarnaast is afstemming van voorzieningen op deze reststrook op de ontwikkeling Breecamp-West van belang.

Breecamp-West is relatief ver gelegen van de centrale voorzieningen in Stadshagen. In het kader van de ontwikkeling van zo'n 600 woningen in Breecamp-West, is het dus van belang dat in deze ontwikkeling een aantal essentiële voorzieningen wordt meegenomen in de planvorming. Het gaat dan om maatschappelijke voorzieningen (cultuur en ontmoeting), gezondheidsvoorzieningen, horeca en detailhandel, al dan niet gecombineerd. Het doel van deze voorzieningen is onder meer om de leefbaarheid te vergroten, de collectiviteit aan te wakkeren en eenzaamheid te voorkomen.

Uit het voorzieningenonderzoek blijkt dat het toevoegen van eerstelijns zorg een gunstige uitwerking heeft op een betere spreiding van eerstelijns zorg over Stadshagen. Het is van belang om deze functie ook aan de westelijke kant van Stadshagen te versterken. Verder is er in dit deel van Stadshagen behoefte aan het faciliteren van ontmoeten van de inwoners. Ook ligt er in dit gebied een behoefte om ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel op te nemen in de plannen. Gedacht wordt aan een totaal aan voorzieningen van circa 1.500 – 2.500 m², al dan niet in één of meerdere bouwlagen.



invulling voorzieningskavels Stadshagen



synergie van functies op de Hagenplaats (voorzieningskern in Breecamp-West)



hergebruik erfbebouwing



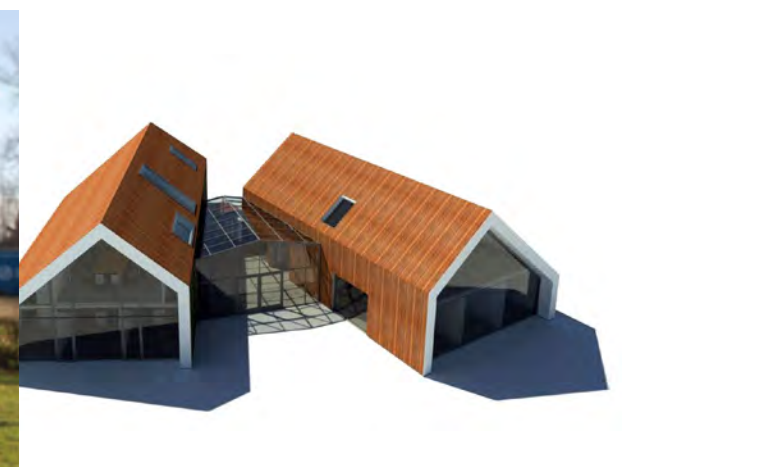
hergebruik erfbebouwing (stal/schuur) voor andere functies



gezondheidscentrum



gezondheidscentrum



kleinschalige ondersteunende retail



kleinschalige ondersteunende retail



mobiele fietsenmaker



buurthuis voor ontmoeting

4.6 Dorps wonen in Breecamp-West

Breecamp-West wordt een ontspannen, landschappelijk en natuurlijk woonmilieu. Het wordt een buurt voor de duurzame starter, voor de actieve senior, voor de natuurliefhebber en voor de duurzaam bewuste mens die de auto liever laat staan. Omdat het enigszins landelijk is gelegen (op enige afstand van de grote stad en aan de rand van het buitengebied), zal een dorpse sfeer een belangrijke identiteit voor Breecamp-West worden.

Dorps wonen is een concept dat draait om het leven in dorpen of landelijke gebieden in plaats van in grotere steden of stedelijke gebieden. Het benadrukt een meer gemeenschapsgerichte manier van leven, met de nadruk op de landelijke omgeving en de voordelen van het wonen in een hechte gemeenschap. Daar past een 'kleine gemeenschap' bij met een sterke gemeenschapszin, een rustige en natuurlijke omgeving (men kan genieten van de rust en de nabijheid van de natuur), kleinschalige woningen, gemeenschapsvoorzieningen (lokaal winkelen en betrokken zijn bij de gemeenschap) en in beperkte mate 'zelfvoorzienendheid' zoals het verbouwen van eigen groenten. In zekere zin legt 'dorps wonen' de nadruk op de waarde van sociale relaties, gemeenschapsparticipatie en de schoonheid van de natuurlijke omgeving.

Concreet is dorps wonen als volgt in Breecamp-West te herkennen:

1. Dichtheid: in Breecamp-West is een lagere dichtheid dan gemiddeld in nieuwbouwwijken voorkomt. Er komen minder dan 25 won./ha.
2. Landelijke omgeving: Breecamp-West ligt aan de rand van Zwolle, in de polder Mastenbroek en buiten (de 'klimaatdijk' van) Stadshagen. Het gebied ligt in het groen en nabij 's-Heerenbroek.
3. Sfeer en architectuur: Er komen voornamelijk grondgebonden woningen in Breecamp-West in een herkenbare architectuur met bijvoorbeeld baksteen. En de verschillende woningen worden op 'dorpse wijze' gemengd, met verschillende woningtypes in een variërende uitwerking door elkaar.
4. Voorzieningen: net als in bestaande dorpen worden in Breecamp-West verschillende functies met elkaar gemengd. Er komen maatschappelijke voorzieningen zoals een gezondheidscentrum of een buurtcentrum voor ontmoeting, er kan kleinschalige horeca of detailhandel komen en er zijn veel mogelijkheden voor 'werken aan huis'. Ook in de openbare ruimte komen ontmoetingsplekken voor alle leeftijden.
5. Door de hele buurt heen kan geplukt worden (fruit, kruiden, bessen) en komen er buurthubs (deelmobiliteit, pakketpunten).
6. Er komen bijzondere woningtypologieën en woonvormen voor bijvoorbeeld senioren en zorgbehoevenden. Te denken is aan een geclusterde woonvorm voor begeleid wonen met een collectieve tuin, als ware het een 'hofje'.







Stadshagen

Mastenbroekerpolder

gemeente Kampen

foto: Freddy Schinkel in De Stentor

Gebiedsvisie

5.1 Gebiedsvisiekaart

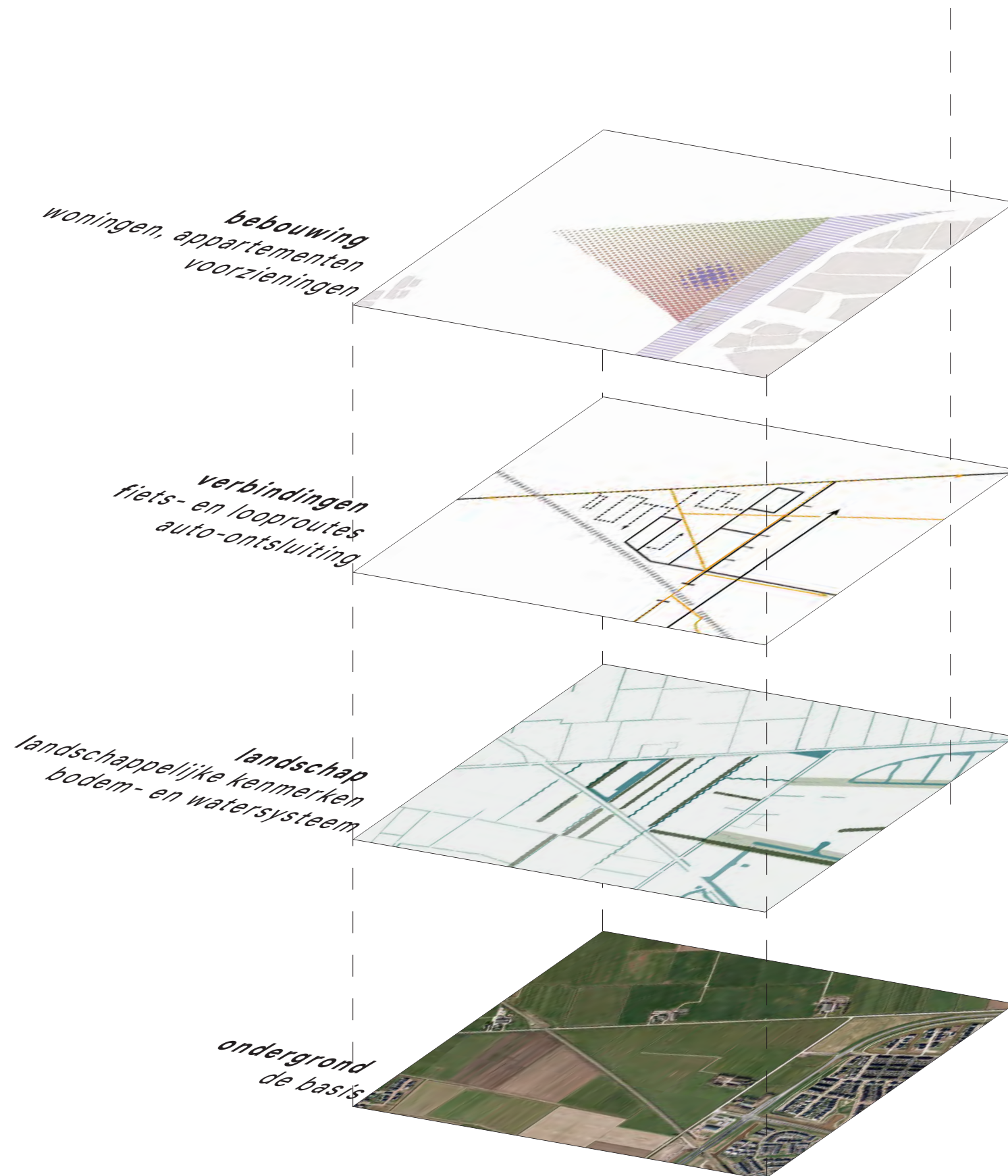
Wanneer alle inzichten uit de participatiesessies, de inzichten uit de analyse van het 'DNA van de plek' en de ruimtelijke analyses, de doelgroepen en de gezamenlijk vastgestelde ambities worden samengebracht, dan leidt dat tot het kaartbeeld zoals te zien op de volgende pagina. Deze Gebiedsvisiekaart is een 'essentiekaart' die de hoofdlijnen laat zien van de ruimtelijke ontwikkeling van Brecamp-West.

De kaart is opgebouwd uit een landschappelijke ondergrond, die de oorspronkelijke lijnen van de polder Mastenbroek respecteert en daarop voortbordurt met o.a. een robuust watersysteem, met daarover een laag met alle verbindingen naar de omgeving voor voetganger, fiets en auto. Samen vormen deze lagen het raamwerk voor de derde laag met nieuwe woningbouw en de voorzieningen.

De ondergrond is een landschappelijke laag gaat uit van een natuurlijke hoofdplanstructuur die ruimte kan bieden aan ecologie, klimaatadaptatie en stedelijk water en groen. De laag met verbindingen gaat over mobiliteit met daarin opgenomen de ambities ten aanzien van auto-, fiets- en looproutes. De bebouwings-laag landt in dit landschappelijk casco, met variaties in dichtheid en typologie.

Bij de Gebiedsvisiekaart horen 10 ontwerpprincipes, of 10 essenties voor de gebiedsontwikkeling. In de uitwerking van deze Gebiedsvisie naar een ruimtelijke invulling wordt er verfijnd, genuanceerd, afgeweken en doorontworpen, maar van deze 10 essenties mag niet afgeweken worden.

In de hoofdstukken hierna wordt per hoofdthema de ambities en de doorkijk naar de concrete uitwerking toegelicht. Het gaat dan over Landschap, Mobiliteit, Bebouwing en de Duurzame Leefomgeving.



Gebiedsvisiekaart Zwolle Breecamp-West

polder Mastenbroek

milieucirkel

Stuurmansweg

Jac. P. Thijsselaan

Breecamp

Hasselterweg N331

Stadshagenallee

gemeente Kampen

's-Heerenbroek

Landschappelijke ondergrond

Nieuwe bomenrijen

Groene zone

Waterstructuur

Water / retentie

Hasselterweg N331

Ontsluiting auto

Hoofdroute fiets en voetganger

Spoor

Tunnel/viaduct

Bushalte

Bestaande woningen

Nieuwe woningen

Hoge dichtheid <35 won./ha.

Lage dichtheid <20 won./ha.

Bestaande voorzieningen

Zoekgebied nieuwe voorzieningen

5.2 Ontwerpprincipes

1. De huidige ondergrond is de ruimtelijke drager

Het bestaande landschappelijke verkavelingspatroon vormt de ondergrond voor ontwikkeling.

2. De hoofdplanstructuur wordt 'voortgezet' buiten de plangrens

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.

3. Landschappelijk wonen op alle schaalniveaus

Het woongebied is dooraderd met verbonden landschappelijk groen. Het groen is altijd 'om de hoek' en tot aan de 'vensterbank' voelbaar.

4. Van dicht naar dun, van polderlandschap naar rivierenlandschap

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

5. Er komen goede fietsverbindingen met Stadshagen en het buitengebied

Er is een fietstunnel naar de Jac. P. Thijsselaan en er komt een fietsroute naar De Tippe, en verder komt er parallel aan de Stadshagenallee een veilige fietsverbinding. De vrijliggende fietsroutes worden in het plangebied met elkaar en met de Stuurmansweg verbonden.

6. Er komt één auto-verbinding op de N331 / de Stadshagenallee

De Scholtensteeg is naar het zuiden doodlopend, en niet verbonden over het spoor. De Scholtensteeg blijft in ieder geval in gebruik voor de ontsluiting van de voorzieningen tussen de Scholtensteeg en de N331.

7. De auto buitenom, de fiets en voetganger binnendoor

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

8. Er komt geen doorgaande wegenstructuur in het plangebied

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

9. Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht

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

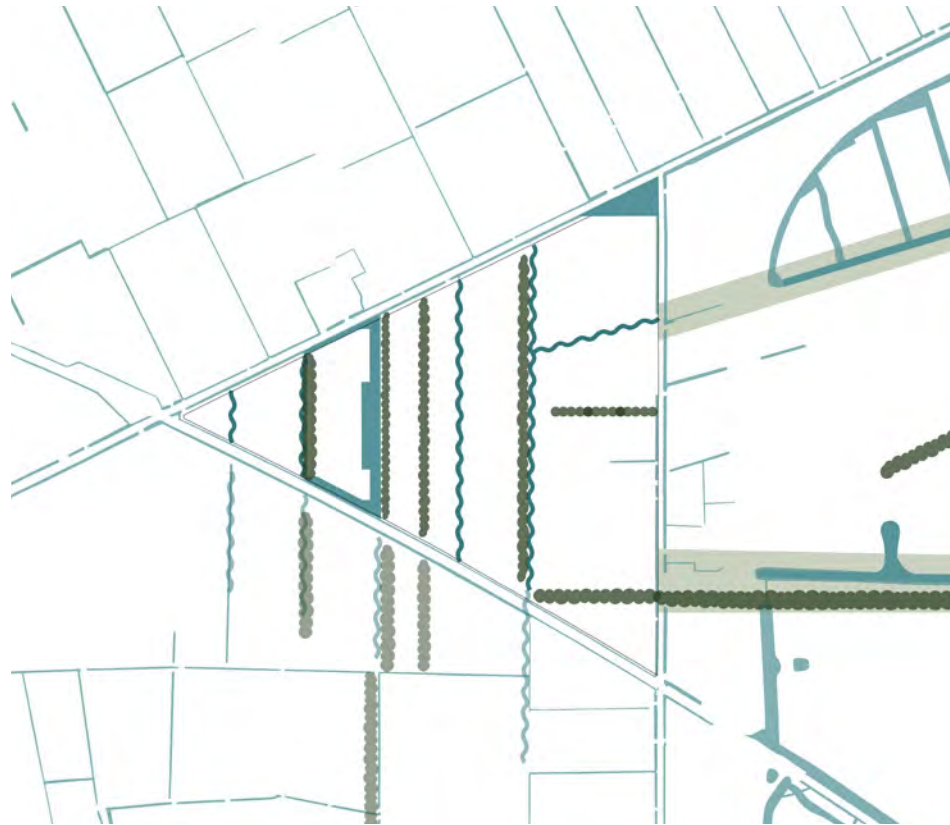
10. Er komt een 'buurtplaats' waar ruimte is voor voorzieningen

Bij of nabij de bestaande woning (Scholtensteeg 5) komen maatschappelijke en commerciële voorzieningen en deelfaciliteiten, zoals een gezondheidscentrum met eerstelijns zorg, een buurthuis, een buurthub met deelmobiliteit, een kleinschalige buurtsuper, etc.



Gebiedsvisiekaart onderverdeeld naar de drie belangrijke thema's

Landschap

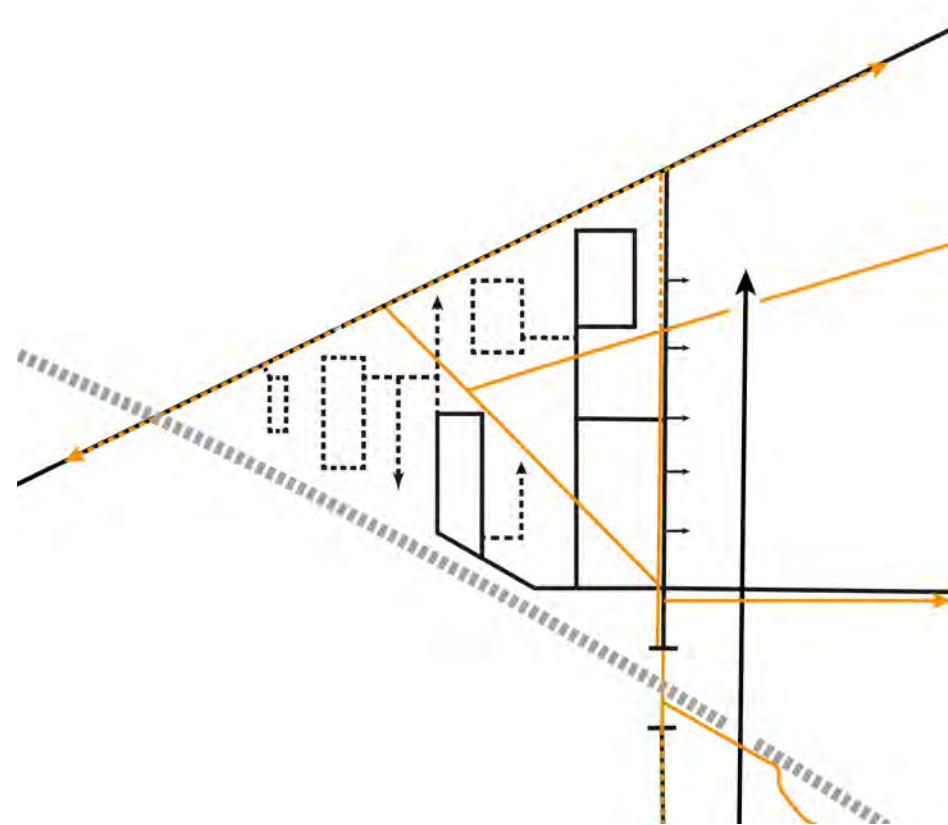


De huidige ondergrond is de ruimtelijke drager

De hoofdplanstructuur wordt 'voortgezet' buiten de plangrens

Landschappelijk wonen op alle schaalniveaus

Verkeer



Goede fietsverbindingen met Stadshagen en het buitengebied

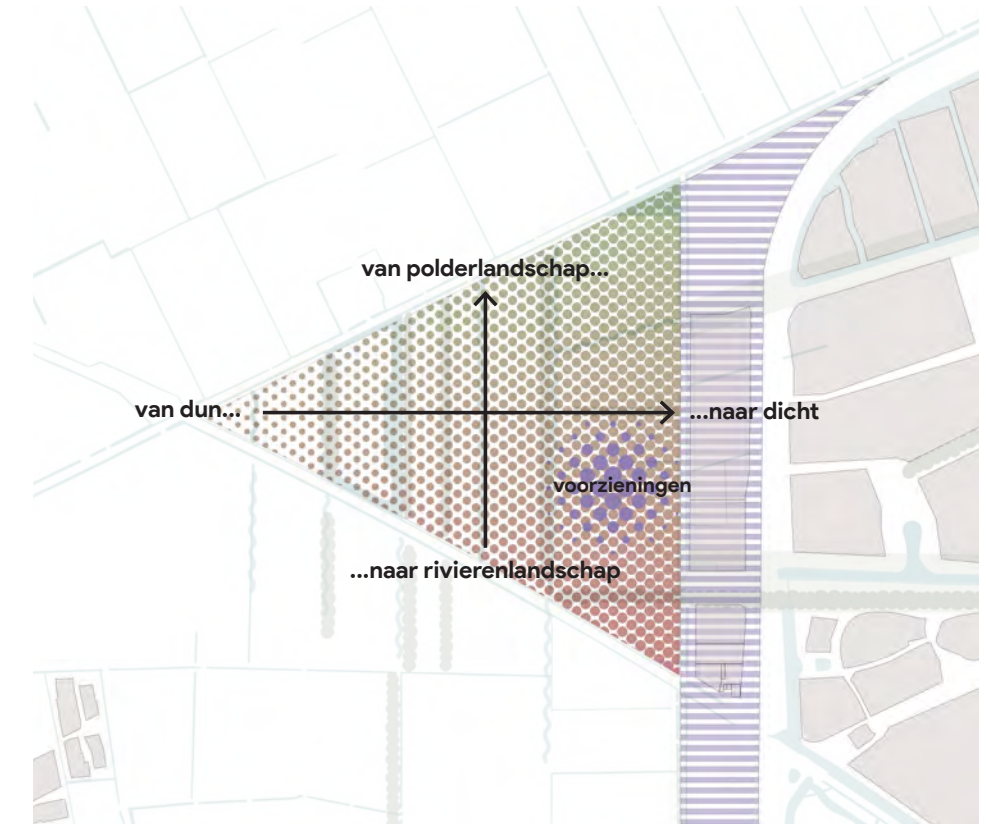
Er komt één autoverbinding op de N331 / Stadshagenallee

De auto buitenom, de fiets en voetganger binnendoor

Geen doorgaande wegenstructuur in het plangebied

Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht

Bebouwing



Van dicht naar dun, van polderlandschap naar rivierenlandschap

Er komt een 'buurtplaats' waar ruimte is voor voorzieningen

5.3 Ruimtelijk concept

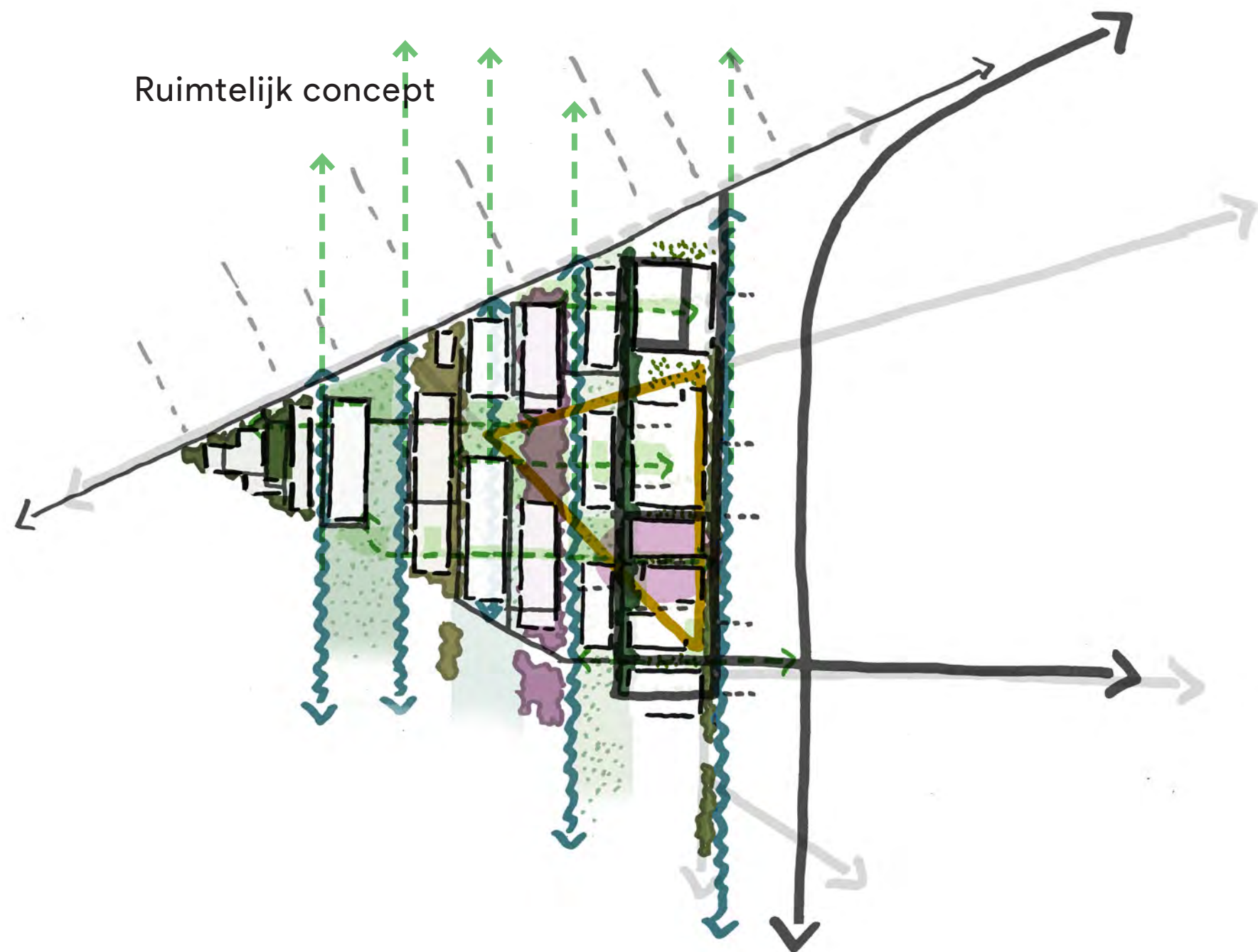
De gebiedsvisiekaart ('essentiekaart') en de ontwerpprincipes zijn vertaald naar een ruimtelijk concept voor Brecamp-West. Het plangebied ligt volop in de openheid van het buitengebied van Stadshagen en maakt onderdeel uit van de enorme weidsheid van de Mastenbroekpolder. Haar driehoekige vorm met scherpe begrenzingen is markant en 'grafisch', evenals de Mastenbroekpolder zelf. De grote kwaliteit van de locatie zit in de weidsheid van de Mastenbroekpolder, deze wordt optimaal benut in het ruimtelijke concept dankzij een reeks lange noord-zuid gerichte zichtlijnen/zichtstroken. Het ruimtelijk concept met stevige landschapsstroken en drie lange lijnen is eveneens 'grafisch'. Zo kent Brecamp West straks vooral een ruimtelijke gerichtheid op de Mastenbroekpolder en een functionele koppeling aan Stadshagen.

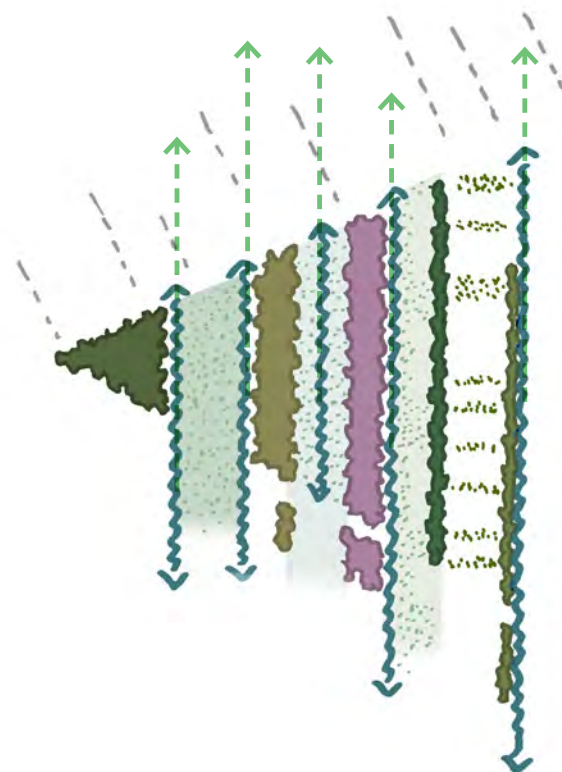
De basis van het ruimtelijk concept is het landschap, de landschappelijke noord-zuidstroken die ieder een eigen karakter krijgen. Deze stroken zijn gebaseerd op de huidige agrarische ondergrond, met als belangrijk kenmerk dat de ligging van nieuwe watergangen is gebaseerd op waar nu de sloten liggen.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

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

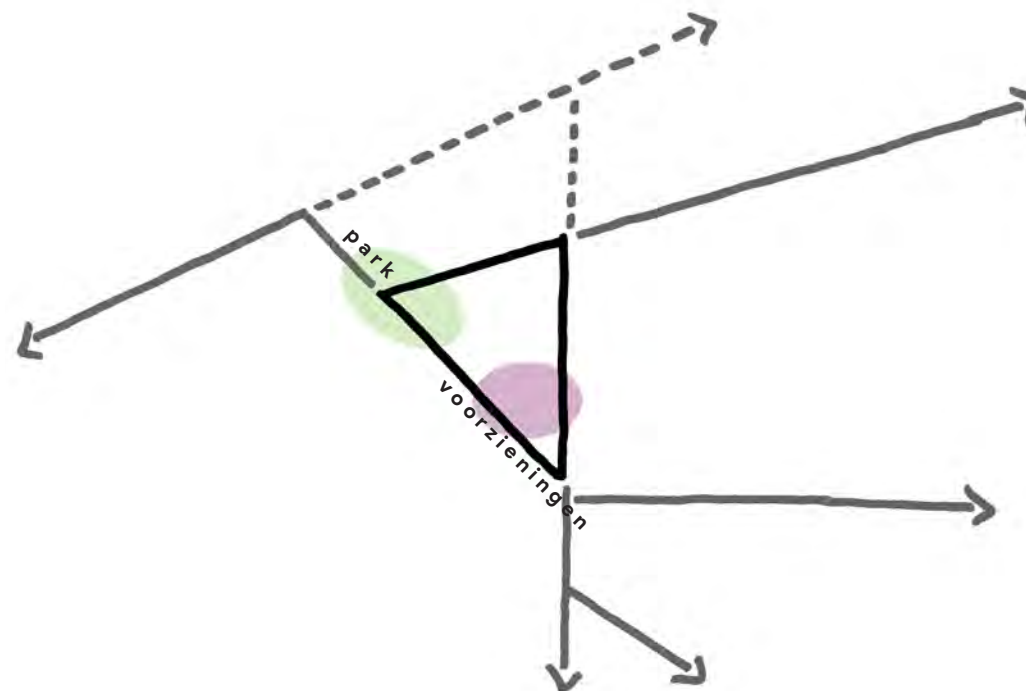
De auto- en waterstructuur zijn geënt op (en ondergeschikt) aan landschappelijke structuur met noord-zuidstroken. De structuur voor de auto's is zo dat er geen doorlopende structuur is. De woonstraten worden informeel en groen ingericht, met parkeren zoveel mogelijk uit het zicht. Tot slot zijn de woonvelden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

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





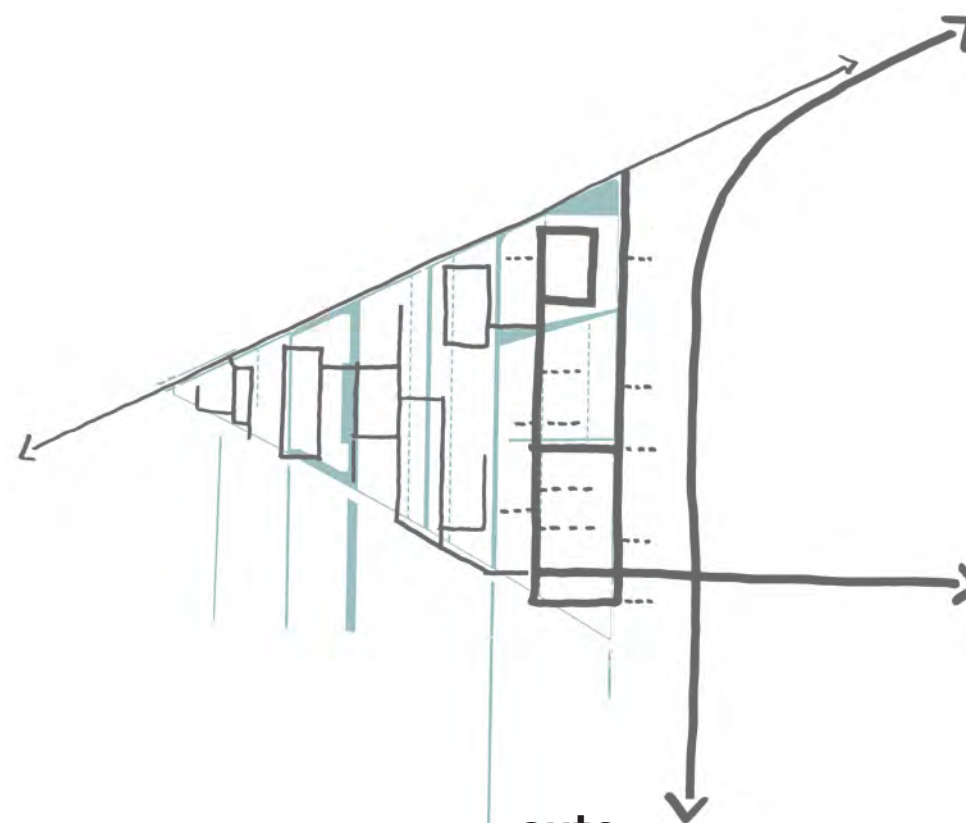
landschap
 noord-zuidstroken
 grote maten, formeel
 iedere strook een eigen karakter
 zicht op Mastenbroek



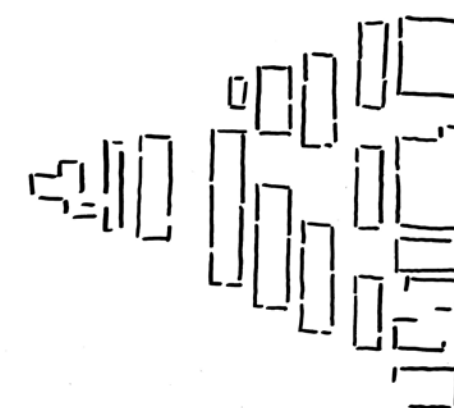
hoofdroutes
 fiets en voetgangers
 verbinden met Stadshagen, de Tippe, omgeving



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

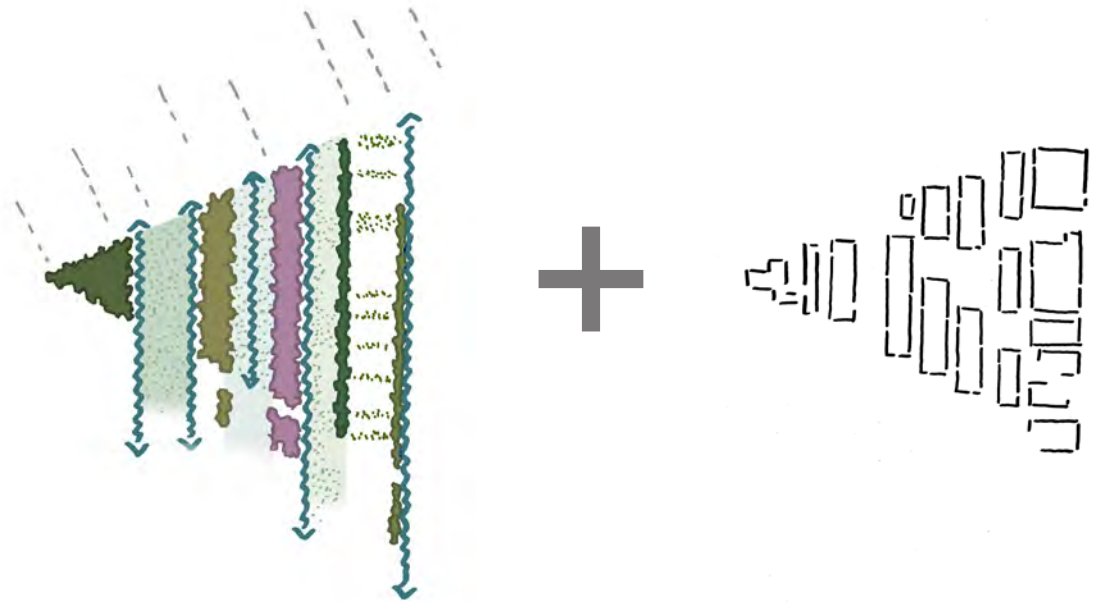


auto
 geënt op en ondergeschikt aan landschappelijke structuur
 geen doorlopende structuur
 informeel ingericht
 parkeren zoveel mogelijk uit zicht



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

ervenstrook
 veldenstrook
 fruitbomenstrook
 waterwonen
 bomenstrook
 rietstrook
 bosstrook

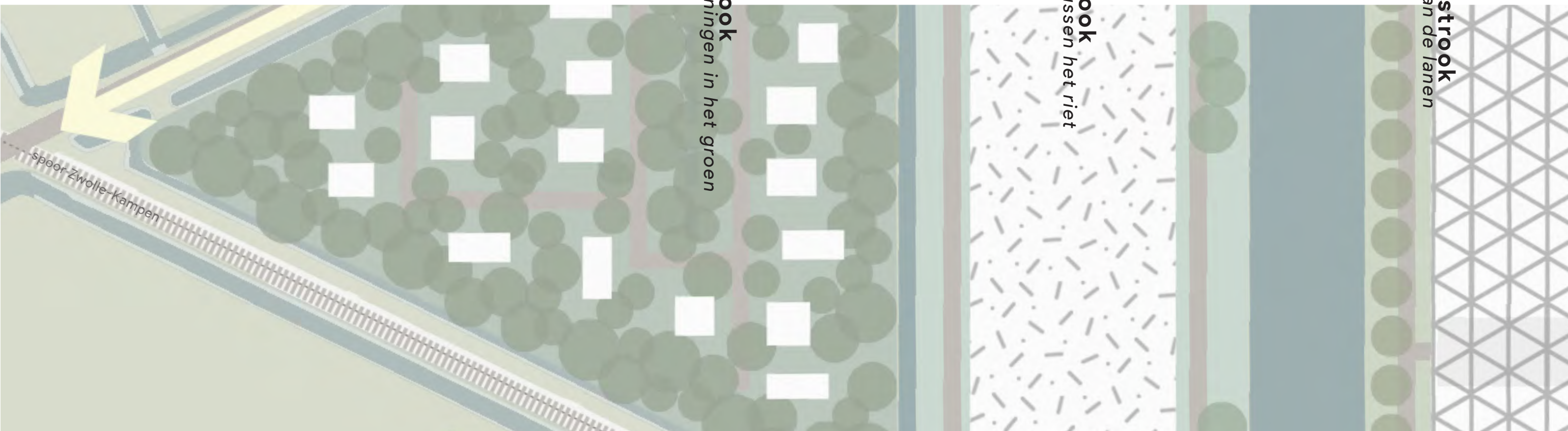


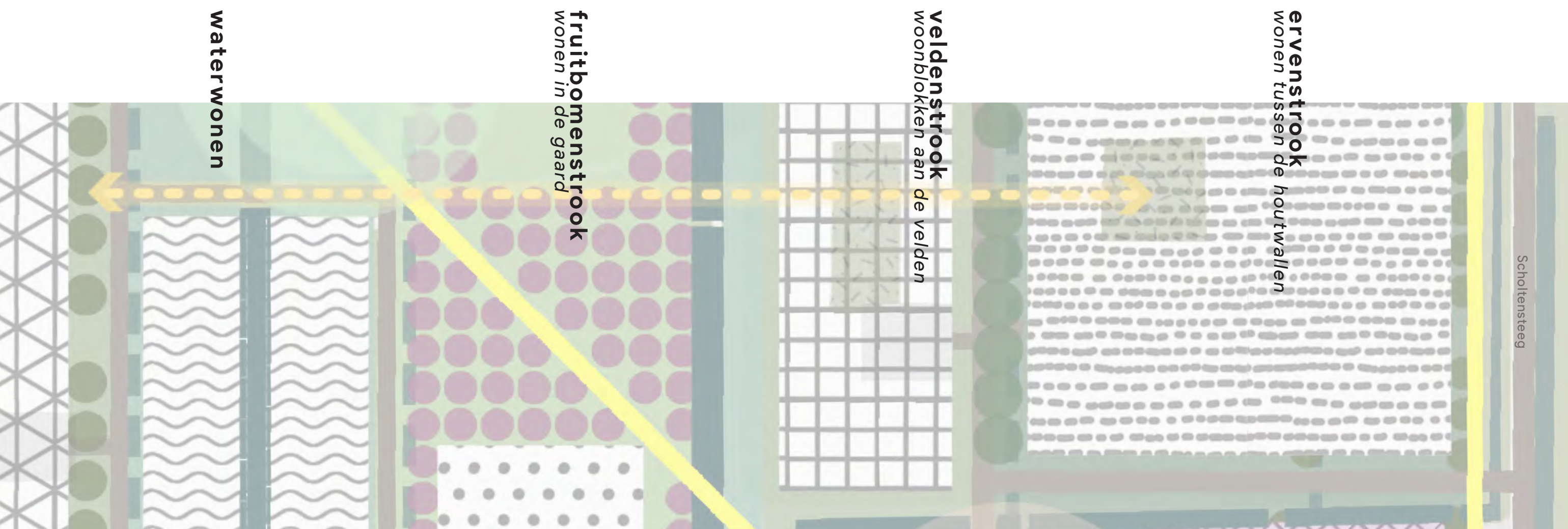
Principedoorsnede over het gebied

bomenstrook
 wonen aan de lanen

rietstrook
 wonen tussen het riet

bosstrook
 losse woningen in het groen







Vlekkenplan Zwolle Breecamp-West

polder Mastenbroek

- Groen
- Groen - Rietzone
- Water
- Bomen
- Hoofdroute - vrijliggend fiets-/voetpad
- Oost-westroute - fiets-/voetpad
- Bushalte
- Woonstraat
- Mobiliteitshub
- Zoeklocatie parkeerkoffer
- Woonstroken
- Mogelijkheid collectieve (binnen)-tuin
- Voorzieningen
- Proeftuin - innovatieve woningbouw
- Bebouwingsaccent - appartementen



Landschap

6.1 Ambities en ontwerpprincipes

Voor de landschappelijke inrichting van Brecamp-West zijn ambities geformuleerd op het gebied van de natuurlijke hoofdplanstructuur, ecologie, klimaatadaptatie en stedelijk water en groen. Voor de hoofdplanstructuur is de polder Mastenbroek, de bodem en het water de basis. De ondergrond vormt dus de ruimtelijke drager van het plan, die vertaald wordt in de natuurlijke hoofdplanstructuur. En deze hoofdplanstructuur houdt niet op bij de plangrens. Indien mogelijk, wordt de inrichting van Brecamp-West en de 'Binnentuin' ('s-Heerenbroek) landschappelijk met elkaar verbonden. Watergangen, bomenrijen, zichtlijnen, etc. liggen in elkaars verlengde. Hier wordt door het ontwerp op ingespeeld door hoofdstructuren zo te maken dat er een logische aansluiting gemaakt kan worden aan de overzijde van het spoor.

Voor ecologie geldt dat deze in dienst staat van een natuurinclusieve en biodiverse inrichting van het gebied. Daarbij is een maximaal verbonden groenstructuur van belang: het groen moet verbonden zijn voor een optimale meerwaarde voor de ecologie. Het plan moet ook klimaatadaptief zijn. In de eerste plaats gaat dat over het opvangen en vasthouden van hemelwater. Het opvangen van hemelwater draagt ook bij aan het voorkomen van droogte, bodemdaling en hittestress. Conform de afspraken met het waterschap Drents Overijsselse Delta dient uitgegaan te worden van een minimale bergingseis van 80 mm. Deze bergingseis is gebaseerd op een bui van 111 mm in 48 uur en een landelijke afvoer van 1,6 l/s/ha. Het is de ambitie om van een ruimere bergingscapaciteit van meer dan 80mm uit te gaan. Dit alles leidt tot een groen plan, met 'groen om de hoek' in de directe woonomgeving, waar ruimte is voor spelen, bewegen en ontmoeten.

Ambities:

- Landschappelijke ondergrond als ruimtelijke drager.
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit in een maximaal verbonden groenstructuur.
- Opvangen en vasthouden hemelwater met een bergingseis van >80 mm.
- Realiseren van zoveel mogelijk groen en water en het beperken verharding (alleen waar het moet).
- Groenstructuur met 'groen om de hoek' in de directe woonomgeving, waar ruimte is voor spelen, bewegen en ontmoeten.

Deze ambities leiden tot de volgende ontwerpprincipes:

- Huidige ondergrond als landschappelijke drager.
- De hoofdplanstructuur wordt 'voortgezet' buiten de plangrens.
- Landschappelijk wonen op alle schaalniveaus.



1.

Huidige ondergrond als landschappelijke drager

2.

De hoofdplanstructuur wordt 'voortgezet' buiten de plangrens

3.

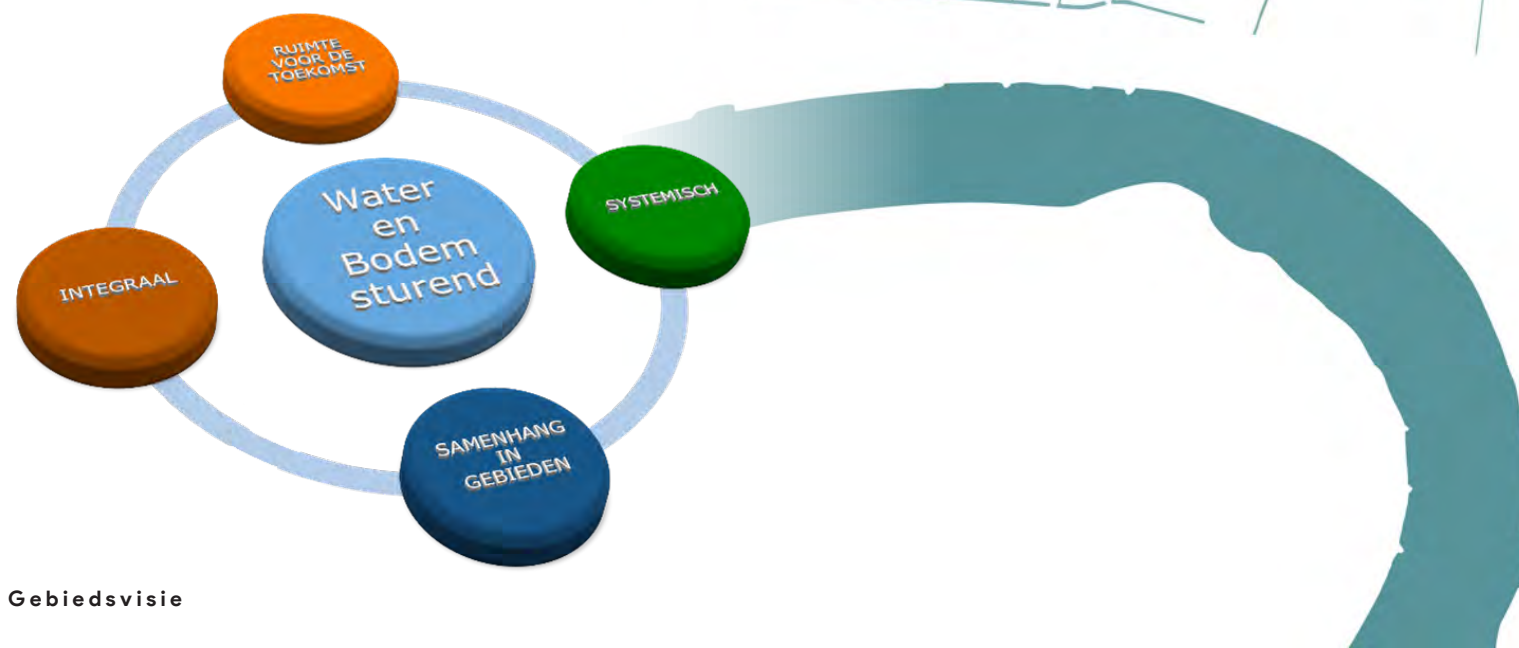
Landschappelijk wonen op alle schaalniveaus

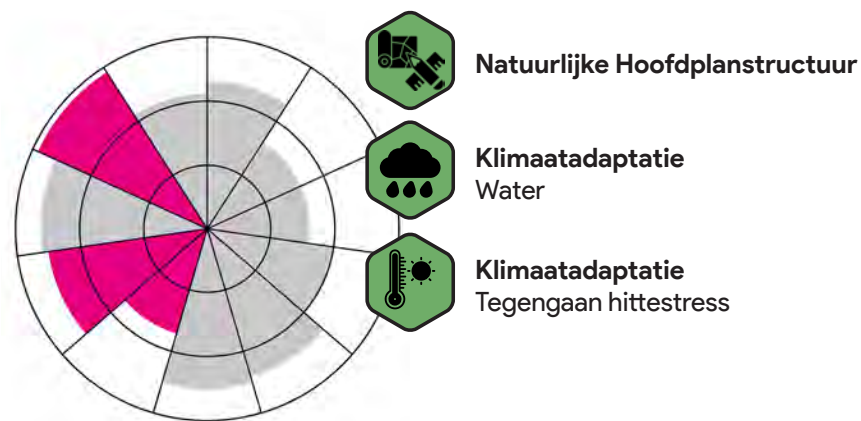
6.2 Landschappelijke ondergrond als ruimtelijke drager

Een belangrijk uitgangspunt bij de inrichting van Breecamp-West is de meerlaagsveiligheid (waterveiligheid), die gaat over de bescherming tegen overstromingen vanuit rivieren en kanalen en de veilige afvoer van water, ijs en sediment. Zonder waterkeringen zou een groot deel van Nederland regelmatig onder water staan. In Nederland werken we op drie niveaus aan waterveiligheid. Dat heet meerlaagsveiligheid (MLV), een benadering voor duurzaam waterveiligheidsbeleid. Het gaat uit van drie lagen:

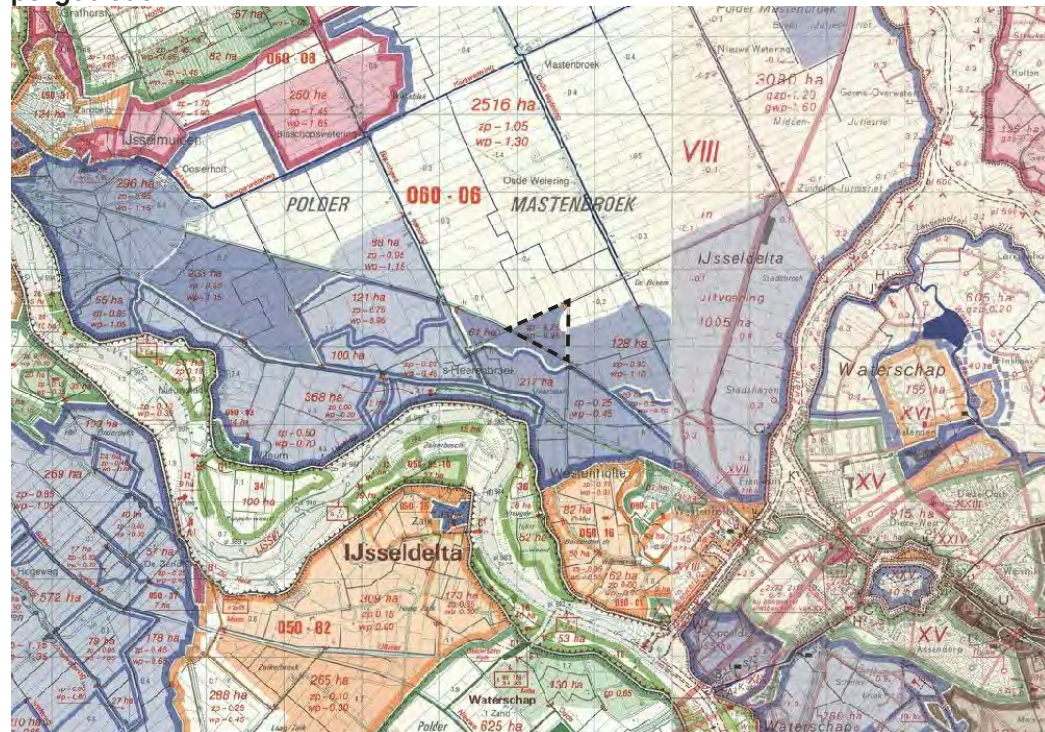
- Laag 1 sterke waterkering: Primaire waterkeringen beschermen land tegen overstromingen vanuit zee, de grote meren en de grote rivieren.
- Laag 2 duurzame ruimtelijke ontwikkeling: Het zodanig inrichten van de ruimte dat hiermee gevolgbepaling van overstromingen mogelijk is.
- Laag 3 rampenbeheersing: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

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

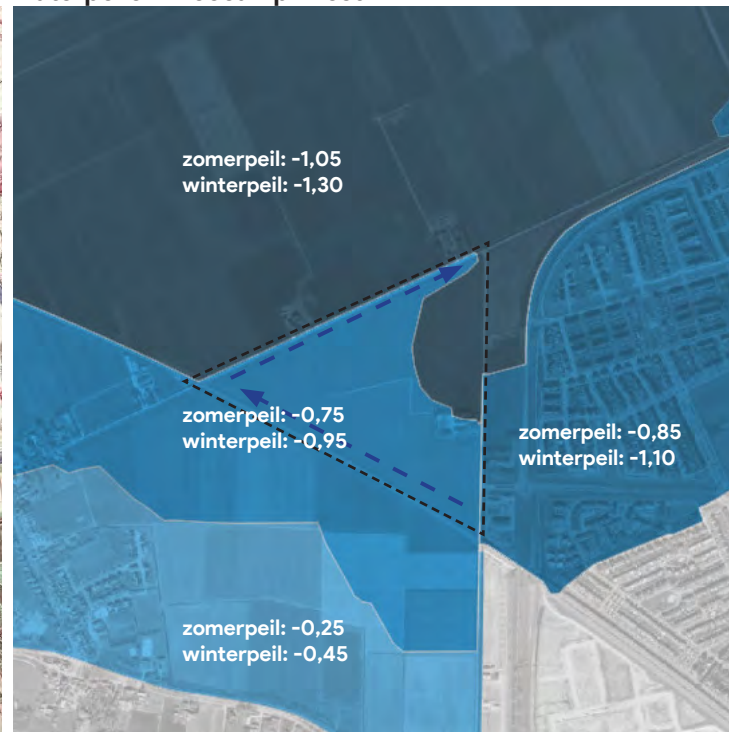




peilgebieden

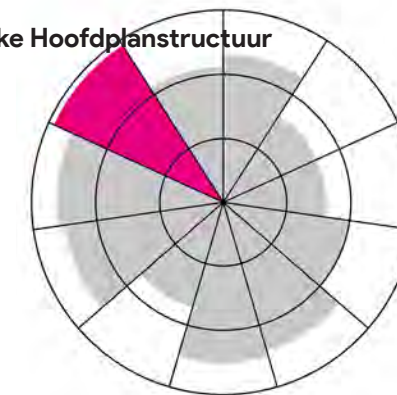


waterpeilen Breecamp-West



Kortom, bodem en water sturend ontwikkelen is essentieel voor het verbeteren van de veerkracht van Breecamp-West tegen milieu- en klimaatveranderingen. Het uitgangspunt is het huidige polder- en ontwateringssysteem van sloten en watergangen, en die robuuster te maken. Zo wordt gebruik gemaakt van een bodem en water sturende structuur die doorschemert in de nieuwe ruimtelijke structuur, en tegelijk worden er nieuwe elementen aan toegevoegd zoals bebouwing, paden en wegen. Het ligt dus voor de hand om een raamwerk vorm te geven dat gebaseerd is op de oorspronkelijke (agrarische) ondergrond. Naast een robuuste waterstructuur wordt ingezet op een afwisselend landschappelijk casco waarbinnen de structuren variëren in type (bijv. waterrijk, riet of bomen), in beplanting en in gebruik. Op deze wijze wordt het omliggende landschap verweven met het woongebied. Groene lijnen dringen vanuit het omliggende landschap het woongebied binnen. Het zijn groen-, water- of ontsluitingsstructuren, of combinaties daarvan.

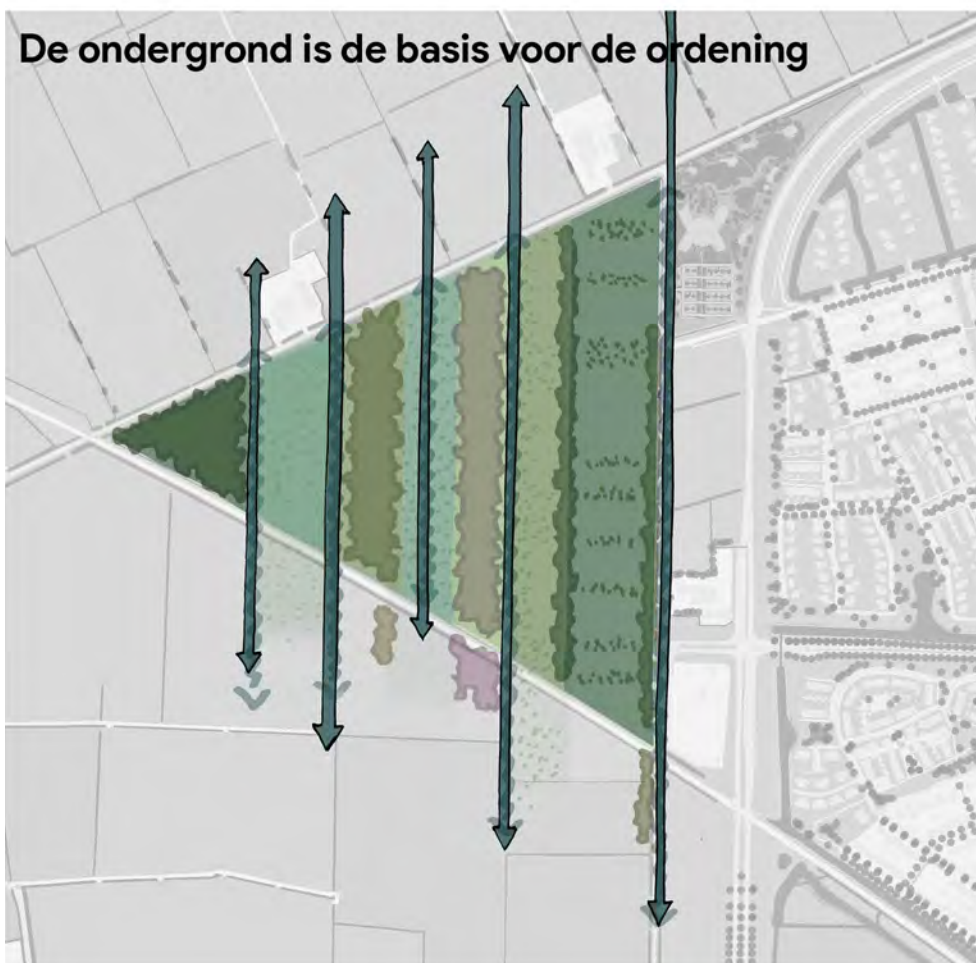
De landschappelijke verbinding van de hoofdplanstructuur met de omgeving wordt vooral zichtbaar ten zuiden van het plangebied. Hier ligt een gebied dat in het 'Dorpsplan 's Heerenbroek' (augustus 2022) de Binnentuin wordt genoemd. In het Dorpsplan 's-Heerenbroek wordt als doel voor dit gebied genoemd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



6.3 Concept

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

De ondergrond is de basis voor de ordening

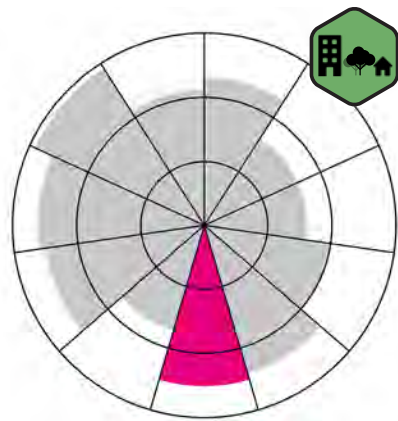


Uitgesproken landschappelijke stroken



Groen raamwerk



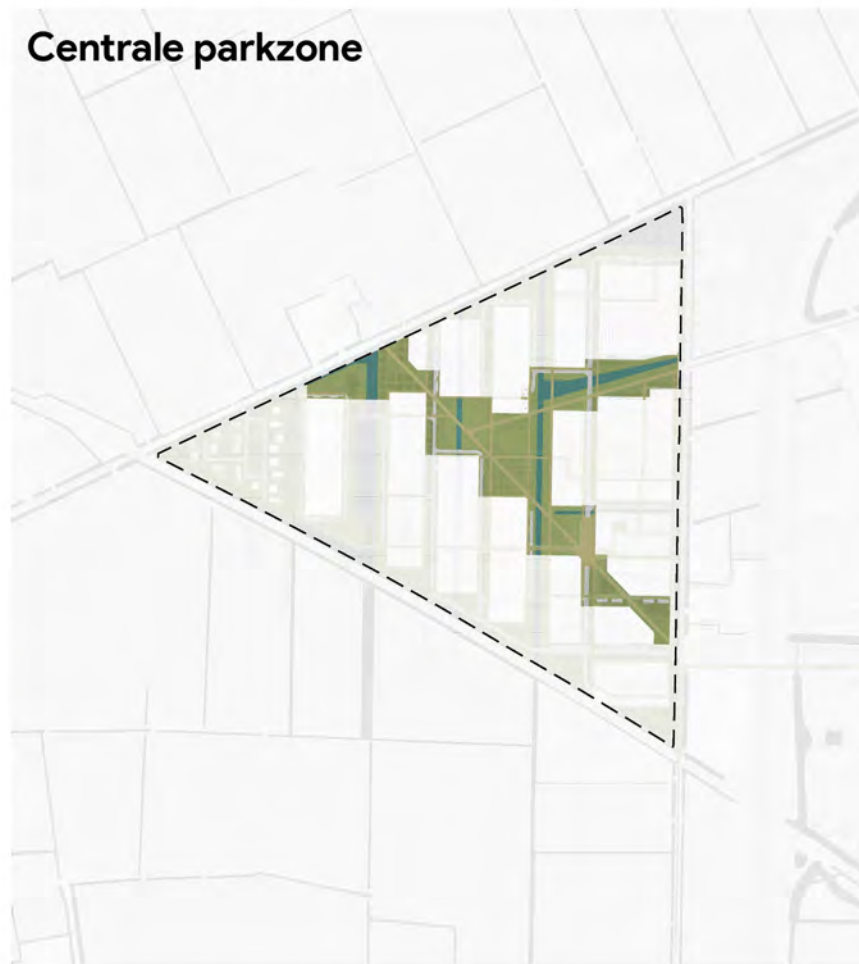


Stedelijk water en groen

Openbare ruimte - noord-zuid



Centrale parkzone



Noordelijke rand Stuurmansweg

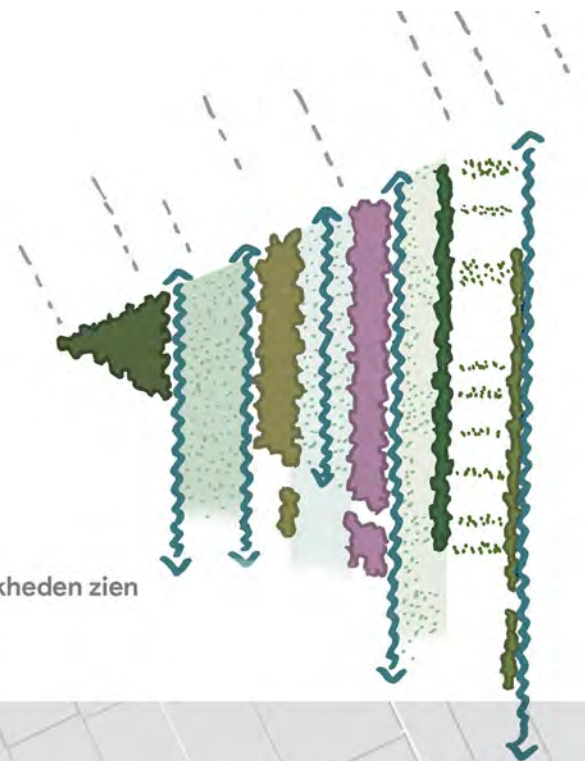


Zuidelijke rand NS-spoor

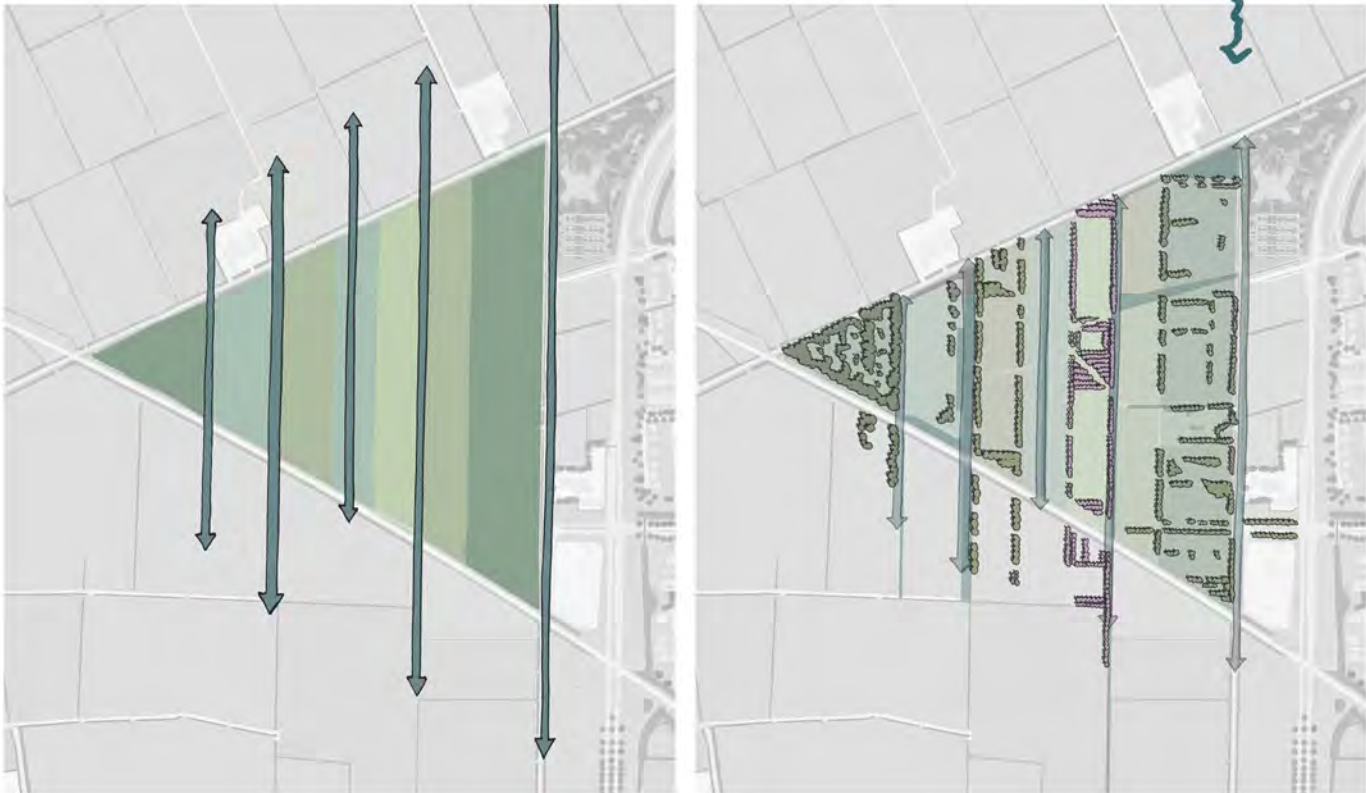


6.4 Openbare-Ruimtebibliotheek

De invulling van de stroken, de parkzone en overige groene plekken (speel- en ontmoetingsruimtes, collectieve tuinen, etc.) wordt nader uitgewerkt in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP). Daarbij wordt gezocht naar een variatie binnen een landschappelijke eenheid. Voor de groene ruimtes, de plaatsing van de bomen, de uitwerking van watergangen en wadi's of de groene inrichting van de woonstraten zijn er verschillende mogelijkheden. Samen vormen deze een 'openbare-ruimtebibliotheek' die ingezet kan worden bij de uitwerking.



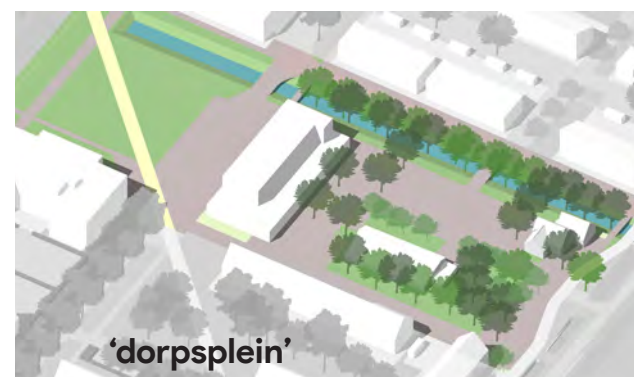
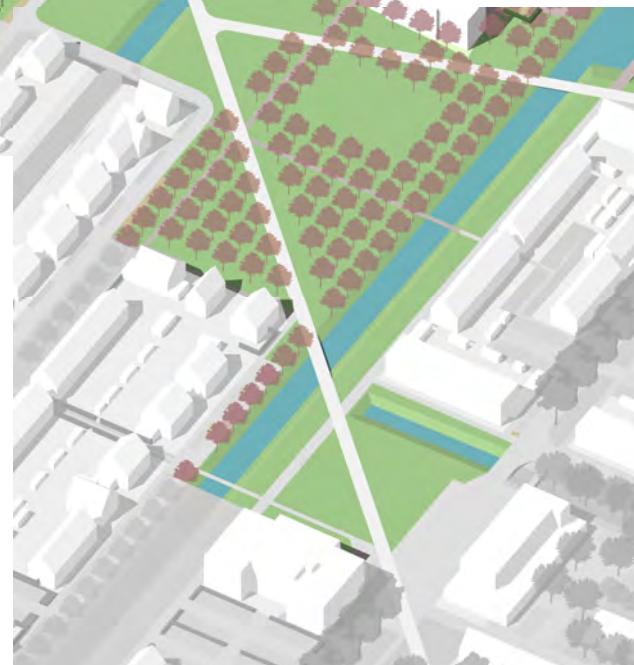
Iedere strook en iedere plek een eigen karakter
De openbare-ruimtebibliotheek laat verschillende mogelijkheden zien
De uitwerking volgt in het ROP



Groen



centrale parkzone



'dorpsplein'



collectieve
binnentuin



rand noord



aan de watergang



autovrije hof



autovrije hof



rand zuid

Water



wonen aan water



smalle watergang



watergang

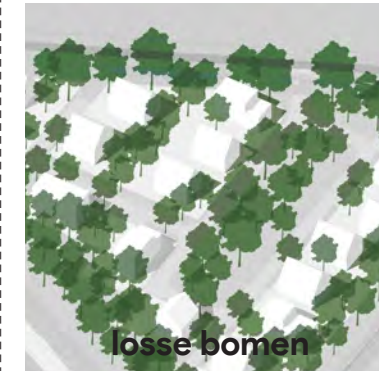


brede watergang



retentievijver

Bomen



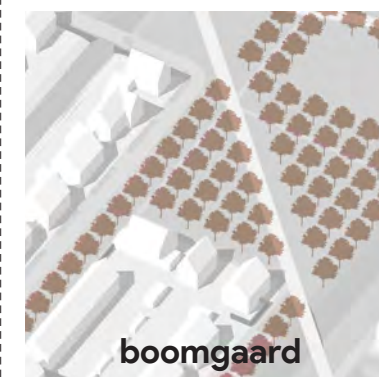
losse bomen



boomgroepen



bomenrij



boomgaard



gestrooide bomen

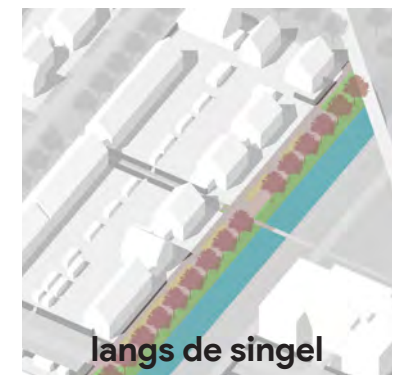
Straten



brede hoofdstraat



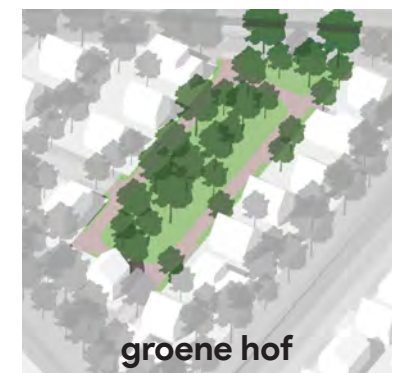
groene woonstraat



langs de singel



langs het water



groene hof



6.5 Groen in de directe leefomgeving

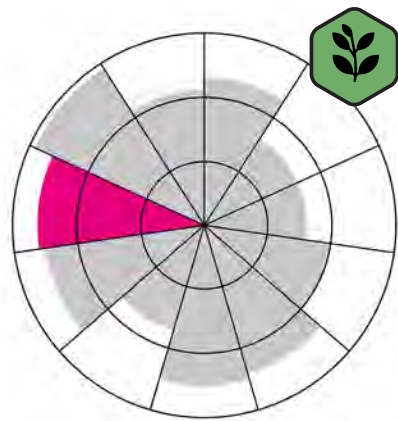
De landschappelijke onderlegger is de belangrijkste drager van het plan. Het is cruciaal dat het polderlandschap op alle schalen leesbaar en voelbaar is. De oorspronkelijke polderverkaveling schemert door in de hoofdstructuren van het plan en leggen een ruimtelijke verbinding met de omgeving. Zo lopen wegen, groenstructuren en nieuwe watergangen parallel aan de richting van de poldersloten, en is vanuit de hoofdstructuur het omliggende landschap en de polder Mastenbroek zichtbaar. Maar ook op een kleiner schaalniveau moet het 'poldergevoel' te herkennen zijn. Dit kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door de toepassing van gebiedseigen beplanting, tuinen die aan de poldersloten grenzen of bebouwing die qua materialisering en vormgeving aansluit bij de omgeving.

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

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

Ontmoetingsplekken in het groen





Ecologie
natuurinclusiviteit en biodiversiteit

6.6 Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

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

In Breecamp-West wordt fors ingezet op het realiseren van een natuurinclusieve wijk. Daarbij wordt alles beschouwd: het bevorderen van flora en fauna, het gebruiken van groen en water, inzetten op openbare ruimte en de bebouwing, etc. Natuurinclusief bouwen betekent onder andere dat de nieuwe wijk ecologisch verbonden wordt met de omgeving, en dat er gericht wordt op (kwetsbare) gebiedseigen soorten. Het groenblauwe raamwerk van Breecamp-West staat in verbinding met het omliggende landschap. Binnen Breecamp-West wordt inheemse en gebiedseigen beplanting toegepast, waardoor planten en dieren in het omliggende landschap in verbinding staan met de nieuwe wijk. Er komen nieuwe gradiënten (nat vs. droog, zon vs. schaduw, etc.), schuilmogelijkheden en nest- en broedvoorzieningen voor fauna, er komt beplanting die tevens als voedselvoorziening kan dienen voor dier (en mens), etc. Het groen is zoveel mogelijk met elkaar verbonden, zodat het een doorlopend netwerk van groene en bruikbare ruimtes wordt.

Een groenstructuur met een afwisseling van bomenlanen, bonte bermen, bloeiende singels, mantelzomen en fruitbomen zorgt voor variatie en gradiënten (overgang nat-droog, overgang zon-schaduw, overgang hoge en lage beplanting, etc.). De beplanting is gevarieerd, met bomen, heesters, struiken en lage beplanting en (ruig) gras. De beplanting dient daarbij tevens als voedsel voor vogels, insecten, etc.

Voor bomen geldt dat de wortels als 'spons' in de ondergrond dienen en dus ook in of nabij de wadi's geplant kunnen worden. Het loof van de bomen zorgt voor schaduw en verkoeling. De wadi's en andere groenstroken worden ingeplant met ruige en (kruiden)-rijke 'wadi-beplanting', wat tevens kan dienen als voedsel voor insecten. En de oevers van de watergang krijgen flauwe en natuurvriendelijke oevers.

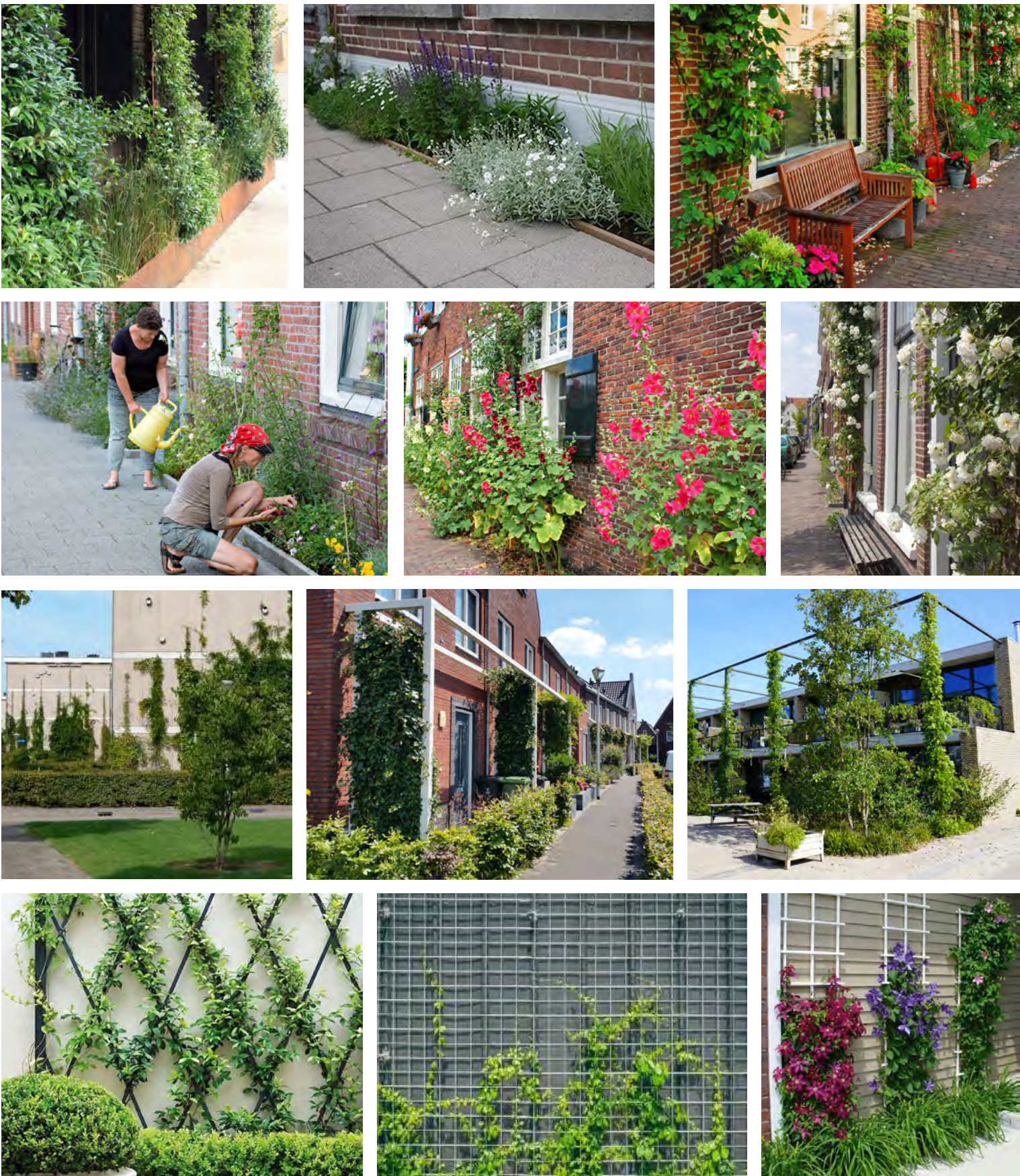
In alle gevallen worden de speel- en ontmoetingsplekken gecombineerd met de hoofdgroenstructuur (ook combinatie met wadi's), en worden er 'natuurspeelplekken' gerealiseerd. Er komen verspreid door de wijk insecten- en wormenhotels. Verder wordt natuurvriendelijke straatverlichting toegepast. Voor de omliggende natuur is het van belang dat er zo min mogelijk lichtvervuiling is. Dit houdt in dat de openbare verlichting wordt beperkt tot een minimum. Niettemin is voor een prettige en veilige leefomgeving openbare verlichting noodzakelijk, met inachtneming van natuurwaarden. Openbare verlichting is vleermuis-vriendelijk. Vleermuizen zijn gevoelig voor lichtverstoring. Zowel bij hun verblijfplaatsen, op vliegroutes als in hun jachtgebied. Vooral straatverlichting kan leiden tot pijnlijke verblinding bij deze beschermde nachtdieren. Lichthinder voor vleermuizen kan aanzienlijk worden beperkt door de toepassing van amberkleurig UV-vrije ledlampen (de 'Batlamp'), lagere lichtmasten en een scherpe afsnede van de lichtinval.

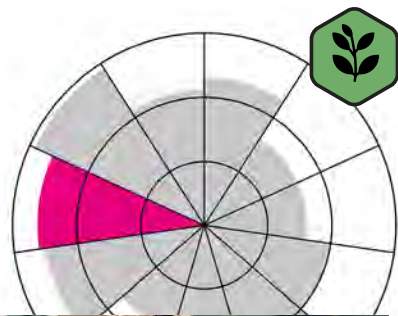
voorbeelden van natuurinclusief bouwen en natuurinclusieve inrichting

Woning



Gevelbeplanting en geveltuinen





Ecologie
natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Toepassingen in de tuin



Groenstroken en plantsoenen



Parkjes en parken



Natuurvriendelijke oevers



6.7 Klimaatadaptatie

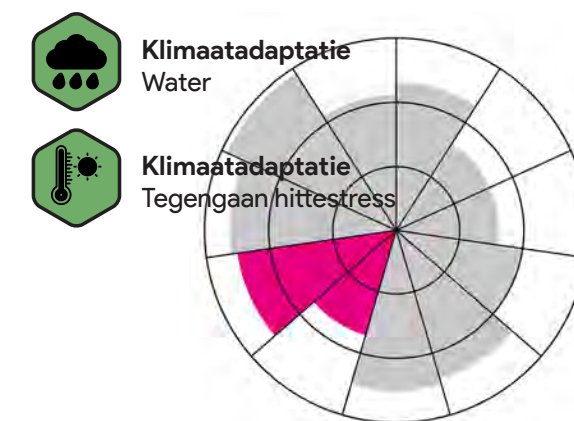
Het klimaat verandert en door hevige regenval krijgen we steeds meer te maken met piekmomenten waar een wijk veel regenwater te verduren krijgt. Belangrijk is dat we hier nu al op inspelen en de wijk hiervoor weerbaar maken. Dit vraagstuk is niet alleen een probleem, maar ook een kans. In principe wordt al het hemelwater (bebouwing, openbare ruimte) oppervlakkig afgevoerd naar wadi's en sloten, incidenteel gebeurt dit 'ondergronds' maar dan staat dit systeem wel in verbinding met het waterafvoerstelsel. Het regenwater kan namelijk gebruikt worden als ontwerpprincipie. Er wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt van kolken en zoveel mogelijk van groene wadi's en eventueel molgoten (verhard). Wadi's hebben een dubbele functie, deze kunnen immers ingeplant worden met verschillende typen beplanting voor een hogere biodiversiteit.

Het uitgangspunt is een systeem dat hemelwater opvangt, vasthoudt en vertraagd afvoert. Op deze wijze wordt bij hevige neerslag eventueel overlast beperkt. Het voorkomt niet alleen piekbelasting in het watersysteem, maar beperkt ook verdroging van de ondergrond. Het hemelwater dat op de daken van bebouwing en in de tuinen valt, wordt niet afgevoerd via een rioolsysteem maar vastgehouden in de tuin en bij extreme neerslag afgevoerd naar het openbaar gebied. De opvang en afvoer van het hemelwater van de bebouwing en de privétuinen is een integrale ontwerp-opgave, en er zal bij de ontwikkeling goed gekeken moeten worden hoe er op een mooie en duurzame wijze omgegaan kan worden met de afvoer van hemelwater op eigen terrein, bovengronds danwel ondergronds. Zo hoeven er naderhand geen ongewenste 'noodoplossingen' gecreëerd te worden.

Om het water zo goed mogelijk te kunnen vasthouden en afvoeren, is een robuuste waterstructuur nodig. Het watersysteem bestaat uit oppervlaktewater (watergangen/sloten) in combinatie met wadi's. Het watersysteem zorgt ervoor dat het hemelwater kan worden opgevangen en niet via het riool wordt afgevoerd. Via de wadi's wordt het vastgehouden en vertraagd afgevoerd. Het watersysteem is verbonden aan de omliggende waterstructuren. Door de nieuwe waterstructuur aan te sluiten op de bestaande sloten in de omgeving, ontstaan er nieuwe waterverbindingen in het gebied. Dit zorgt niet alleen voor een sterkere beleving van het water in de wijk, maar zorgt ook voor een duurzame omgeving. Omdat er in de nieuwe groene wijk Breecamp-West meer groen en open oppervlak (niet verhard) is, kan bij hevige regenval het hemelwater in oppervlaktewater gebufferd worden.

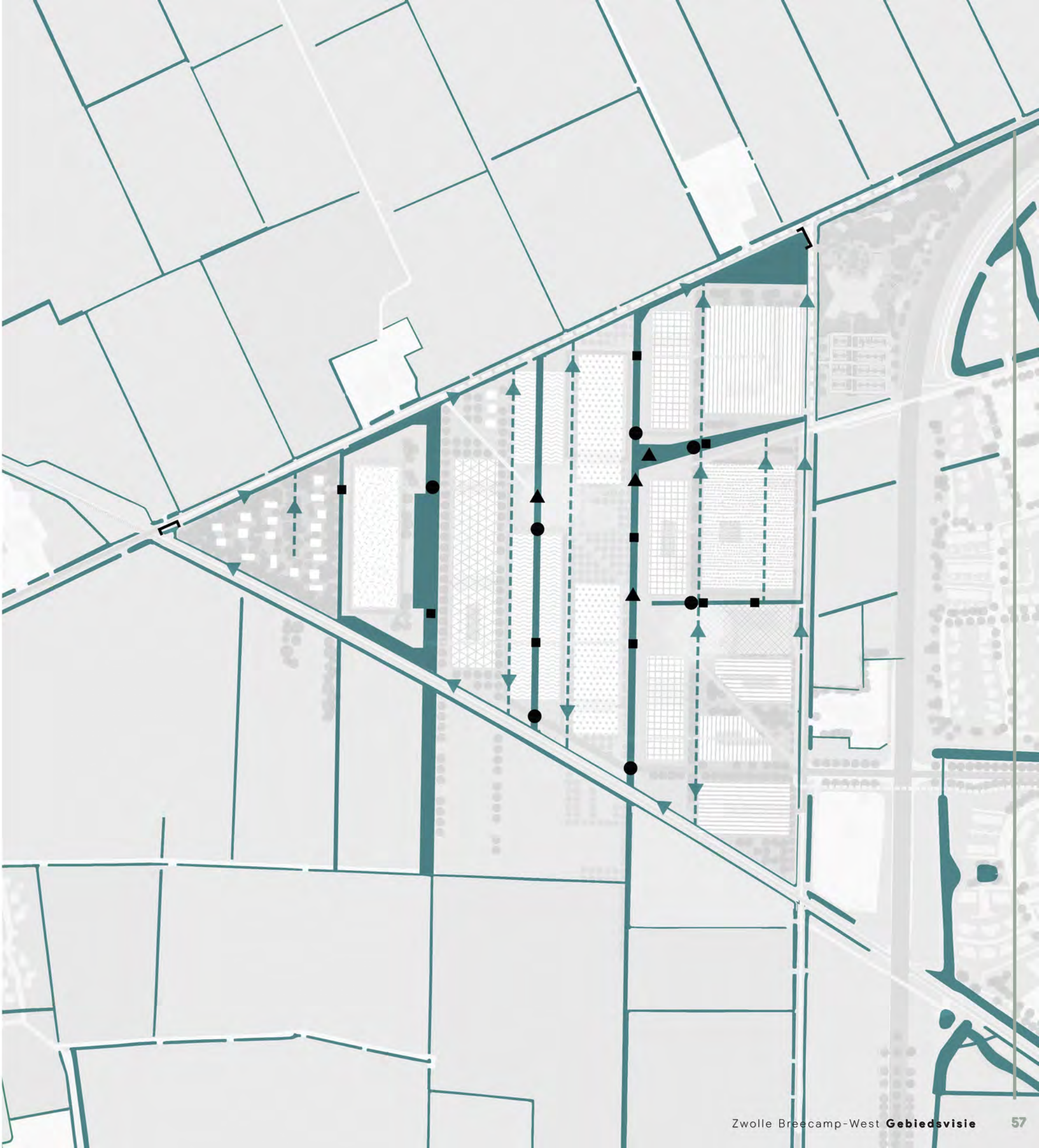
Omdat bestaande sloten worden verbreed en nieuwe watergangen worden aangelegd, kunnen de oevers een nuttige rol spelen in het infiltreren van water als deze gevarieerd beplant worden. Daarnaast kan er gevarieerd worden met het talud, door de watergang te verdiepen of het maaiveld te verhogen. Watergangen hebben een oever met een talud dat niet steiler is dan 1:3, en het talud wordt zonder beschoeiing aangelegd om een groene oever te kunnen maken. Op plekken waar het kan wordt een flauwer talud gemaakt, om een natuurvriendelijke oever te maken. Een flauwer talud zorgt voor een betere 'gradiënt' (overgang nat-droog) en draagt bij aan de biodiversiteit.

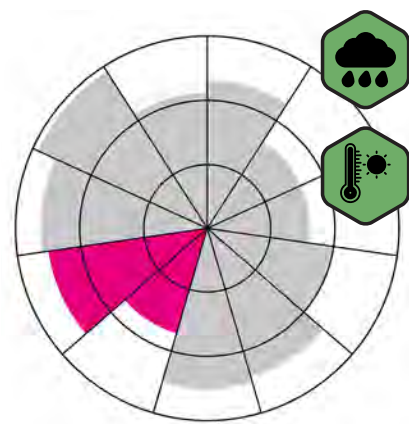
Voor de wadi- en waterstructuur moet nog een watertoets (instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen) uitgevoerd worden. Tijdens de uitwerking zal in gesprek met Waterschap Drents Overijsselse Delta deze toets gedaan worden, mede om te bepalen of er voldoende bergingscapaciteit is.



Globale nieuwe structuur met watergangen en wadi's
(nader uit te werken).
Positie van bruggen en kunstwerken is indicatief.

-  water
-  stroomrichting
-  wadi + stroomrichting (verhang)
-  stuw (peilscheiding)
-  autobrug (auto-fiets-voetganger)
-  hoofdfietsbrug (fiets-voetganger)
-  fietsbrug (fiets-voetganger)





Klimaatadaptatie
Water

Klimaatadaptatie
Tegengaan hittestress

Woning



Overstortsteen



'Hemelwater-steen'



Afkoppelen op eigen terrein



Waterspuur met creatieve afwatering



voorbeelden van klimaatadaptief bouwen en klimaatadaptieve inrichting

Tuin



Regenton in de tuin



Regenton als schutting



Kleine regenbuffer voor bevoeling van tuinplanten



Regenton in de tuin als bloempot



Slimme regenton



Grijze goot / molgoot



Grijsgoot - brede molgoot



Wadi



Schotten voor vasthouden water



Wadi na hevige regenbui



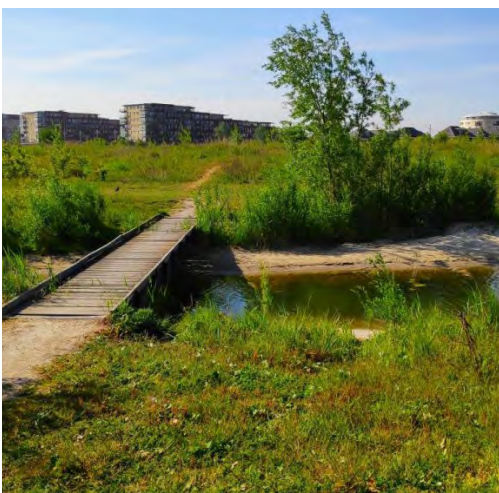
Wadi na hevige regenbui



Wadi



Plas-drasgebied



Open water



Inpassen bestaande sloten



Inpassen bestaande sloten



Landschappelijke zones





Mobiliteit

7.1 Ambities en ontwerpprincipes

De gemeente Zwolle zet in op mobiliteitstransitie. Mobiliteit gaat allang niet meer alleen over asfalt, maar over anders denken vanuit het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, MAAS en privé-auto). Bij het STOMP-ontwerpprincipe staat de auto niet langer centraal bij de inrichting van de ruimte, maar wordt eerst uitgegaan van de voetganger (Stappen) en vervolgens de fietser (Trappen), OV en MAAS (mobility as a service). Als laatste wordt de privé-auto meegenomen in de inrichting. Het is een nieuwe kijk op ruimte, veiligheid, duurzaamheid en de kwaliteit van leven.

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

1. Goede fietsverbindingen met Stadshagen en het buitengebied
2. Er komt één auto-verbinding op de N331 / de Stadshagenallee
3. De auto buitenom, de fiets en voetganger binnendoor
4. Er komt geen doorgaande wegenstructuur in het plangebied
5. Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht





Mobiliteit
auto-fiets-voetganger & parkeren



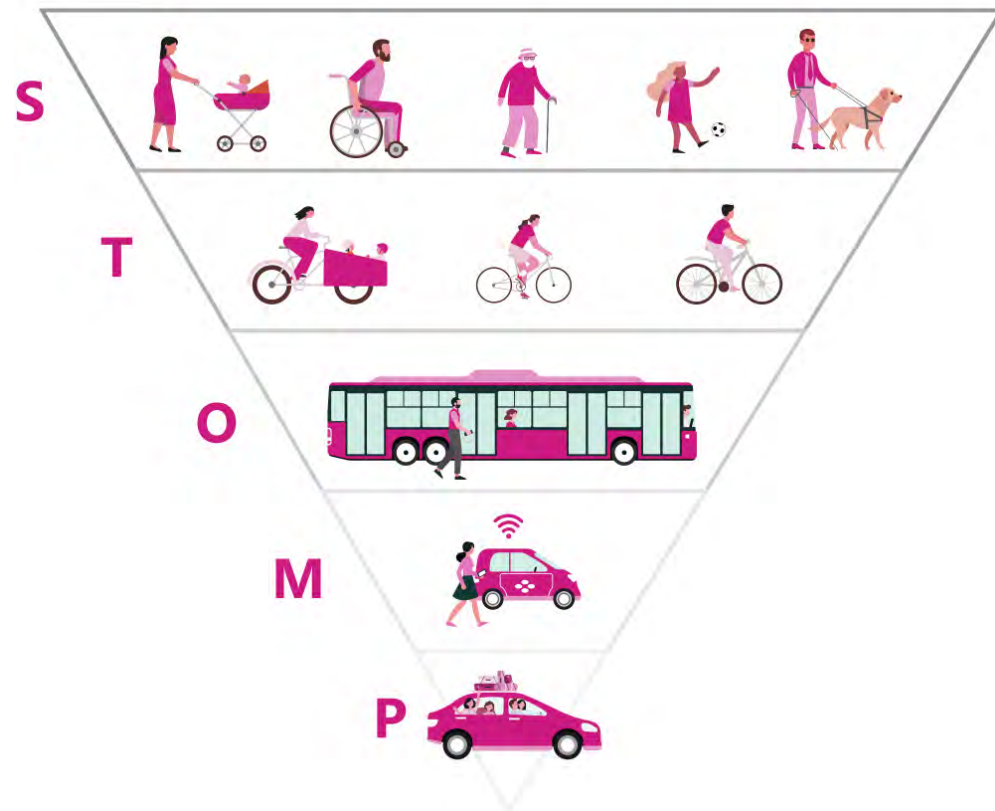
Om te komen tot een goed voetgangers- en fietsnetwerk volgt uit de ontwerpprincipes dat er een derde fietsverbinding met Stadshagen komt langs de Stadshagenallee. Daar waar er snelle en directe loop- en fietsroutes middendoor het plangebied komen, gaat de auto 'buitenom'. Er komen geen doorgaande wegen voor de auto in het plangebied, en er komt één auto-verbinding op de N331 / de Stadshagenallee. En natuurlijk wordt het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht gerealiseerd, op eigen terrein, tussen of achter de woningen of omzoomd met groen.

Ambities:

- Inrichten voor voetgangers en fietsers
- Passende parkeeroplossing voor de doelgroepen

Deze ambities leiden tot de volgende ontwerpprincipes:

- Er komen goede fietsverbindingen met de omgeving (Stadshagen en het buitengebied)
- Er komt één auto-verbinding op de N331 / de Stadshagenallee
- De auto buitenom, de fiets en voetganger binnendoor
- Er komt geen doorgaande wegenstructuur in het plangebied
- Parkeren zoveel mogelijk uit het zicht



Op een buurthub komen collectieve parkeervoorzieningen, deelmobiliteit, openbaar vervoer, laadvoorzieningen, een pakketpunt en voorzieningen voor afvalinzameling (o.a. papier, glas, PMD, textiel, etc.) samen.



Op een straathub ('buurthub light') komen deelmobiliteit en laadvoorzieningen samen, al dan niet met voorzieningen voor afvalinzameling (o.a. papier, glas, PMD, textiel, etc.).

7.2 Mobiliteitsconcept

Een mobiliteitsconcept is een integrale benadering op mobiliteit. Er wordt een concept geïntroduceerd voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer, MAAS (mobility as a service) en privéauto's, passend in het STOMP-principe. Voor Breecamp-West bestaat het mobiliteitsconcept uit de volgende onderdelen:

- Een optimaal fiets- en voetpadennetwerk.
- Openbaar Vervoer.
 - Regionale verbindingen 71 (Zwolle-Emmeloord), 74 (Zwolle-Genemuiden/Kampen) en 171 (Zwolle-Vollenhove) van OV Regio IJsselmond (halte Hasselterweg / N331).
 - Stadslijn 11 (Winkelcentrum Stadshagen, NS-Station Stadshagen, centrum van Zwolle) van RRReis (halte Martinetstraat).
- MAAS (mobility as a service): Elektrische deelauto's en bijvoorbeeld elektrische deelscooters en/of buurtbakfietsen. De richtlijn is dat voor iedere 30 woningen één deelauto geïntroduceerd kan worden (bij succesvol gebruik uit te breiden). Vanuit het nieuwe programma voor Breecamp-West zijn in totaal zo'n 20 deelauto's bij aanvang realistisch.
- Mobiliteitshubs: collectieve parkeervoorzieningen in de buurt voor bewoners- en bezoekersparkeren, en waar verschillende modaliteiten worden samengebracht ((deel)-auto, fiets, scooter, etc.).
- De mobiliteitshubs worden gecombineerd met laadvoorzieningen voor elektrische auto's, een pakketpunt en voorzieningen voor afvalinzameling (o.a. papier, glas, PMD, textiel, etc.). Zo worden het meer dan alleen mobiliteitshubs, maar echte 'buurthubs'.

Een goed werkend mobiliteitsconcept met MAAS (i.e. deelmobiliteit) zal leiden tot met name minder tweede-autobezit en daarmee tot een lagere parkeernorm. Een richtlijn is dat voor iedere deelauto zo'n 4 reguliere parkeerplekken minder gerealiseerd kunnen worden.

Om zo'n mobiliteitsconcept met MAAS succesvol te laten zijn, zijn er aspecten rond mobiliteit die als voorwaarden gelden bij de introductie. Dit zijn:

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



De hoofdstructuur voor de fietsers en voetgangers is gericht op een snelle, veilige en comfortabele verbinding tussen de parkzone, de voorzieningen op de Hagenplaats, de bushaltes en Stadshagen (waar winkels, onderwijs, sport, kinderopvang zijn).

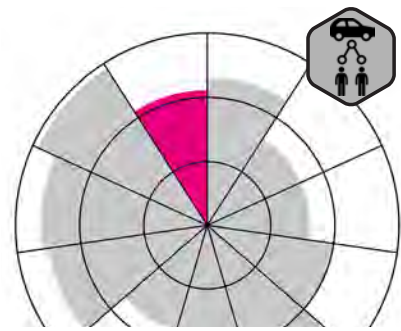
Hoofdstructuur fiets en voetganger



Alles is gericht op de fietser en voetganger. Er komt een fijnmazige structuur van vrijliggende fiets- en voetpaden, looppaden en trottoirs, fietsstraten, doorsteekjes, bruggetjes, etc. om alles goed met elkaar te verbinden. Het is makkelijk en snel om je als fietser of voetganger door het gebied te bewegen, alles is met elkaar verbonden.

Fijnmazige structuur fiets en voetganger





Mobiliteit
auto-fiets-voetganger & parkeren

De hoofdstructuur en het fijnmazige weefsel van fiets- en voetpaden werken samen om snel in het park, bij de voorzieningen of de bushaltes te komen via directe routes.

Hoofdstructuur en fijnmazige structuur werken samen



Met je auto kun je ook overal komen, maar dan indirect. Je moet dan omrijden omdat je niet in een rechte lijn naar de voorzieningen kan. Dat mogen alleen de fietsers en voetgangers. En bij de voorzieningen zijn er meer plekken om je fiets te stallen dan dat er auto-parkeerplekken zijn.

Structuur auto



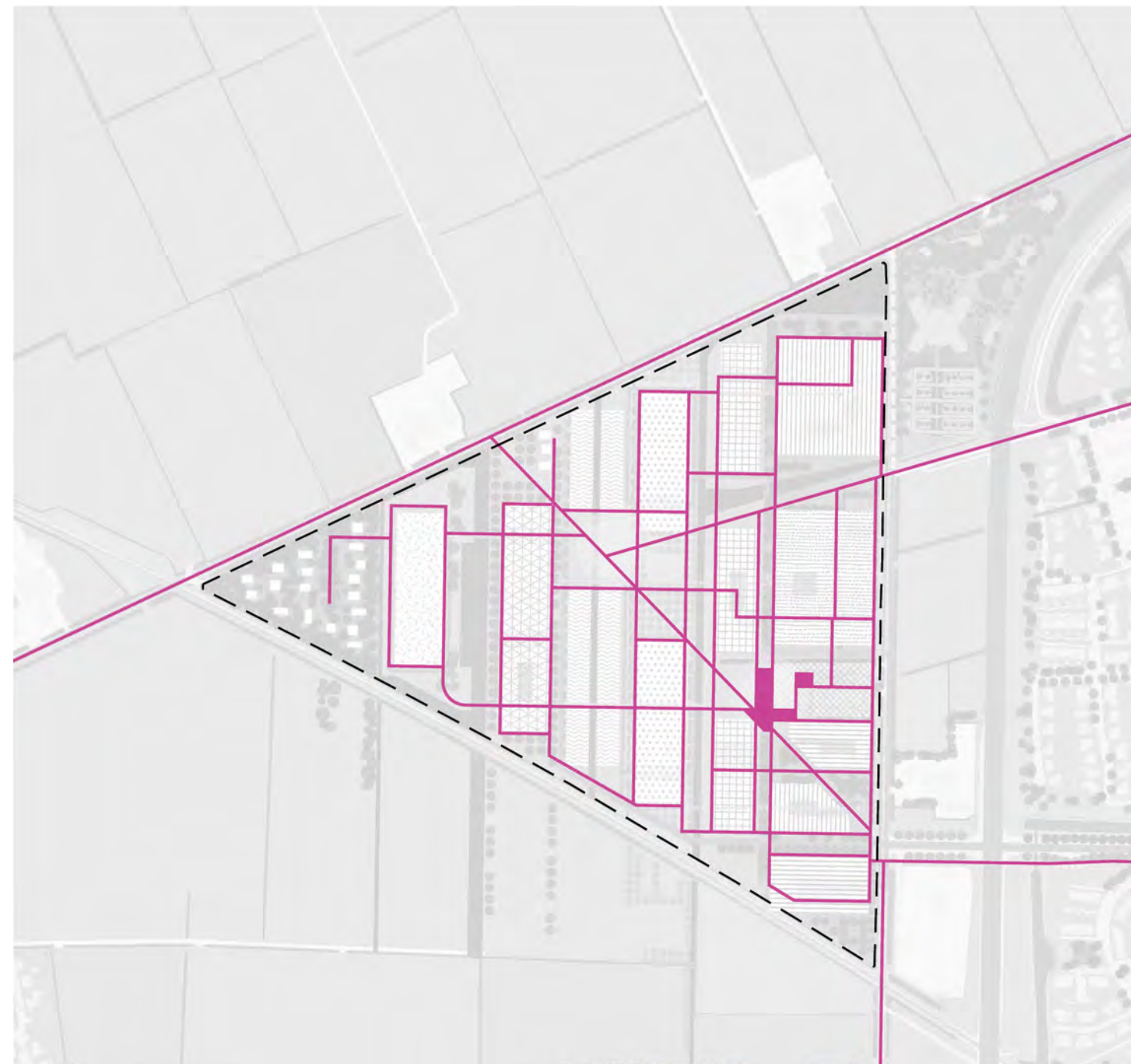
7.3 Fietzers en voetgangers

Het uitgangspunt is een fietspadennetwerk in Breecamp-West, dat alles op comfortabele, snelle en veilige wijze ontsluit. De fietspaden moeten Breecamp-West, Stadshagen, de OV-haltes, het buitengebied, voorzieningen in Breecamp-West, en scholen, sportvoorzieningen en winkels in Stadshagen goed voor de fiets moeten ontsluiten. Naast de landschappelijke structuur zal daarom ook de fietsstructuur de ruggengraat van de ontwikkeling zijn.

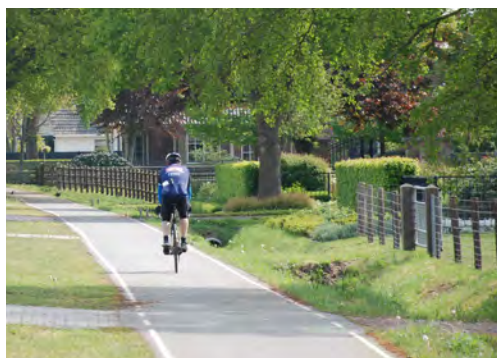
In Stadshagen ligt een goed fietsnetwerk met brede, vrijliggende fietspaden. Binnen Stadshagen zijn het centrum van Stadshagen, het NS-station en de verschillende woonbuurten goed bereikbaar. Om de fietsbereikbaarheid van Breecamp-West optimaal in te richten, zullen er binnen het plangebied (vrijliggende) fiets- en voetpaden komen die aantakken op het bestaande langzaam-verkeersnetwerk. Voor de fiets wordt ingezet op drie belangrijke routes. De fietsroute die in het verlengde van de Jac. P. Thijssestraat ligt (fiets/voetgangerstunnel) wordt doorgetrokken in het plangebied, de fietsroute over het spoor (Scholtensteeg) wordt verbonden met de fietsroutes door De Tippe en er komt een nieuwe vrijliggende fietsverbinding richting Stadshagen parallel aan de Stadshagenallee.

Binnen Breecamp-West worden de routes met elkaar en het buitengebied verbonden. Er komt een fietsverbinding naar de Stuurmansweg, ten behoeve van o.a. recreatief fietsverkeer. Binnen het plangebied zijn alle woningen veilig en snel te bereiken per fiets, en ook de voorzieningen die in Breecamp-West komen zullen makkelijk per fiets zijn te bereiken. En met name de fietsroute naar de fietstunnel (Jac. P. Thijssestraat) zorgt ervoor dat ook de bestaande OV-haltes goed te bereiken zijn. Alle vrijliggende fietspaden worden uitgevoerd in asfalt of beton, en zijn voldoende breed voor fietsverkeer in twee richtingen.

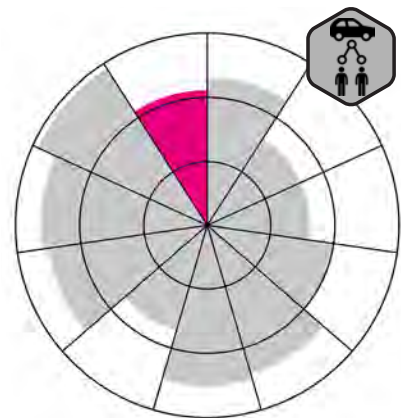
fietzers en voetgangers



fietstunnel naar Stadshagen

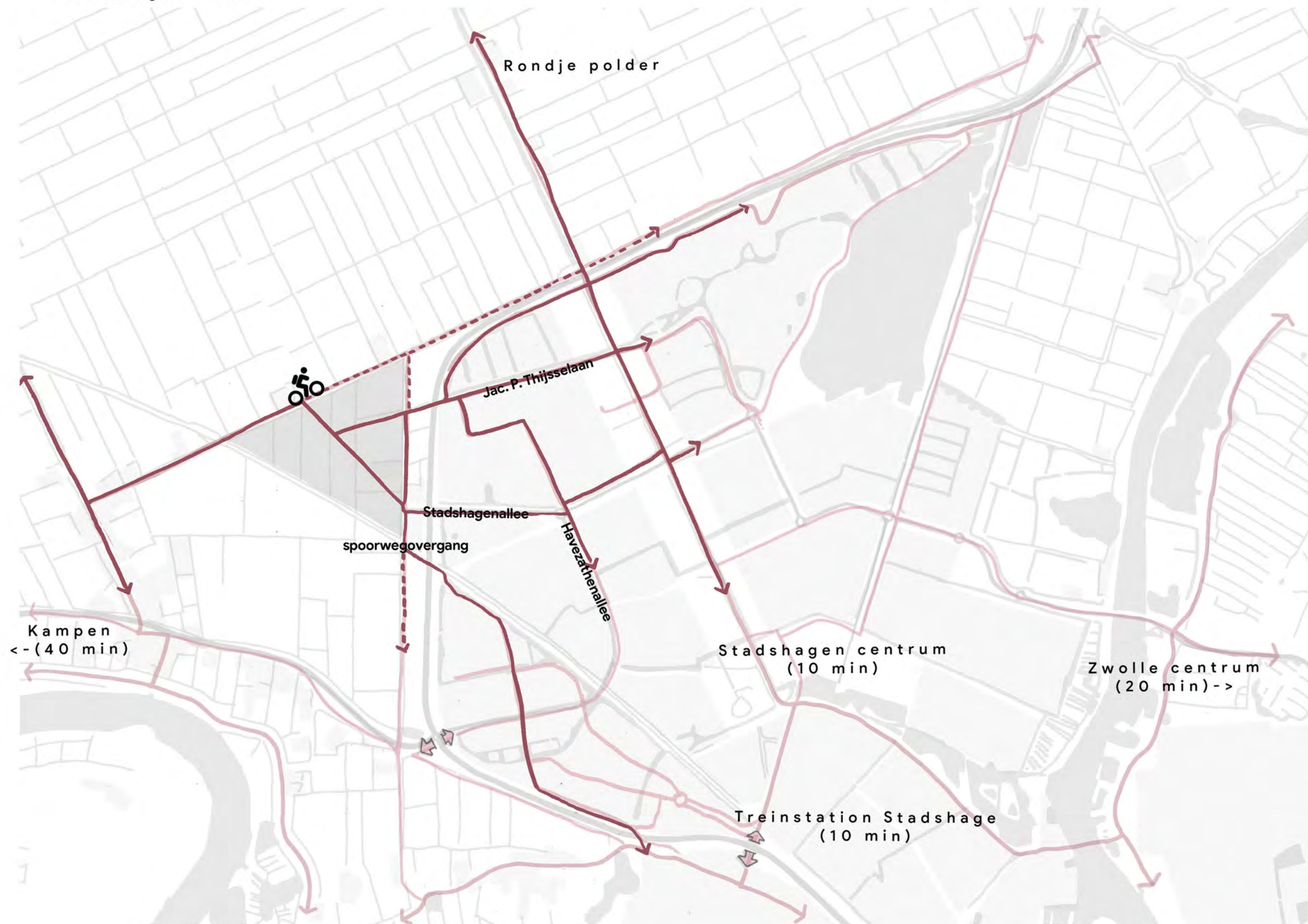


mobilityhub



Mobiliteit
auto-fiets-voetganger & parkeren

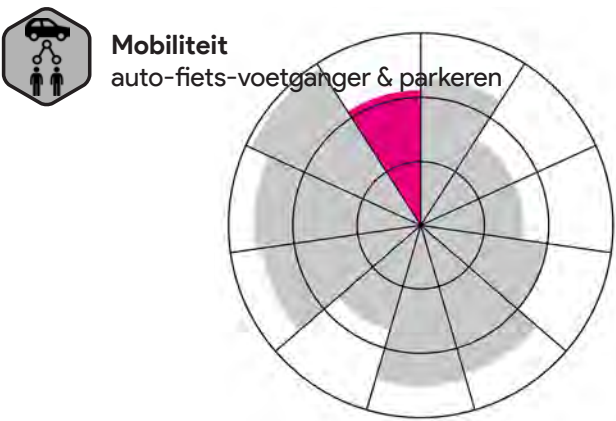
Hoofdfietsroutes in grotere context



- Regionaal fietsnetwerk
- Fietspaden
- Nieuwe fietsroute
- Fietstunnel

7.4 Openbaar Vervoer

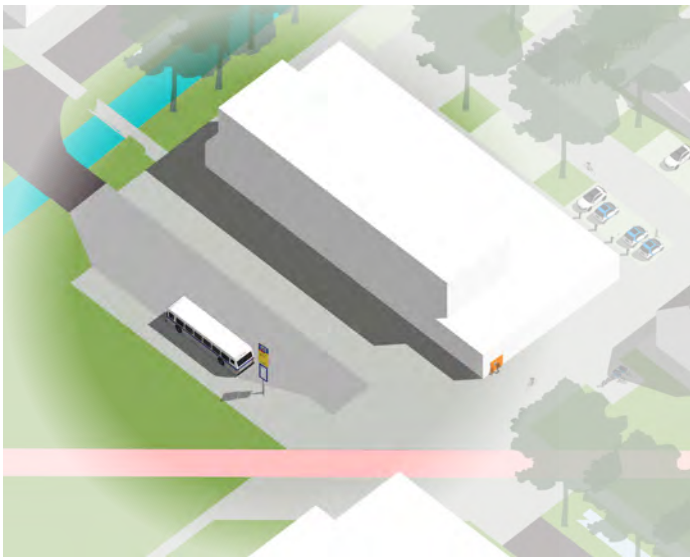
De nieuwe hoofdroutes door het plangebied zijn geschikt voor zowel fietsers als voetgangers. Het hoofdrouthenetwerk is zodanig ingericht dat de bestaande bushaltes Hasselterweg / N331 (Regionale verbindingen 71, 74 en 171) en Martinetstraat (Stadslijn 11) goed en veilig bereikbaar zijn. Het huidige beleid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



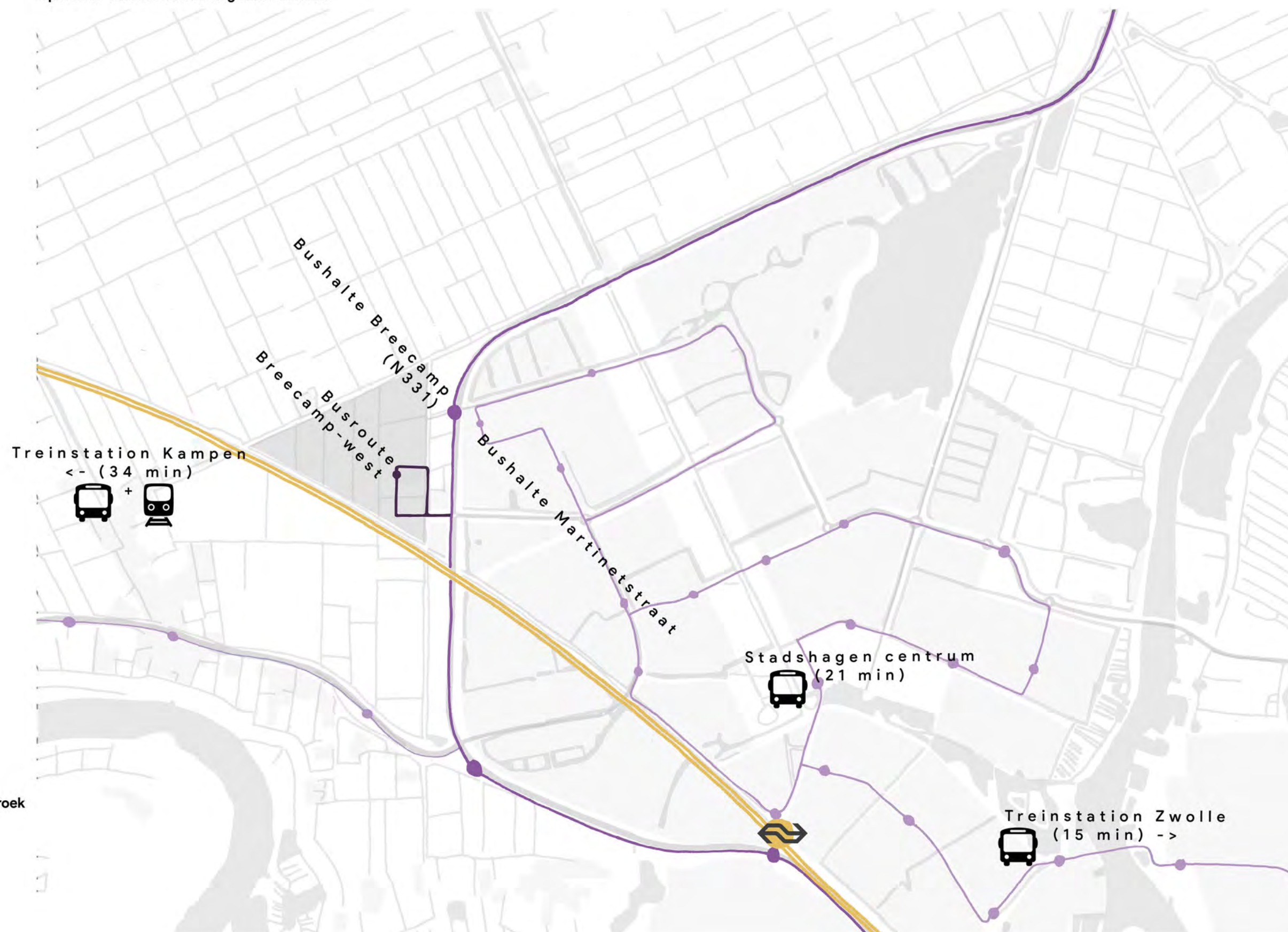
aanvullend openbaar vervoer



ruimtereservering bij de Hagenplaats voor een bushalte



Openbaar-voersroutes in grotere context



-  Bushaltes N-weg
-  Bushaltes Stadshagen en 's-Heerenbroek
-  Nieuwe busroute & -halte
-  Treinstation Zwolle Stadshagen

7.5 Autoverkeer en parkeren

Hoewel fiets- en OV-gebruik binnen het STOMP-principe wordt aangemoedigd, zal door de excentrische ligging van de wijk de auto nog een belangrijke rol vervullen in de vervoersbehoefte. Het is daarom zaak om goed naar de plek van de auto te kijken in de planontwikkeling.

Het ontwerp voor Breecamp-West is zodanig dat het sneller en makkelijker is om de fiets te pakken om naar sport of winkels te gaan dan om met de auto te gaan. Autogebruik en tweede-autobezit wordt niet onmogelijk gemaakt, alleen ontmoedigd.

Het uitgangspunt is dat de verkeersstructuur rond Breecamp-West gehandhaafd blijft in de huidige situatie. De Stuurmansweg en Scholtensteeg blijven met elkaar en de N331 en Stadshagenallee verbonden. Alleen de Scholtensteeg is bij de spoorwegovergang afgesloten voor autoverkeer. Voor de ontsluitingsstructuur van Breecamp-West geldt dat er slechts één auto-verbinding op de N331 / Stadshagenallee komt, ter hoogte van de huidige kruising. Wanneer een auto-ontsluiting op de N331 en Stadshagenallee bij de bestaande kruising wordt gerealiseerd, dan dient ook de kruising zelf herzien te worden. Dit kan betekenen dat er bijvoorbeeld wegvakken bij de verkeerslichten toegevoegd moeten worden.

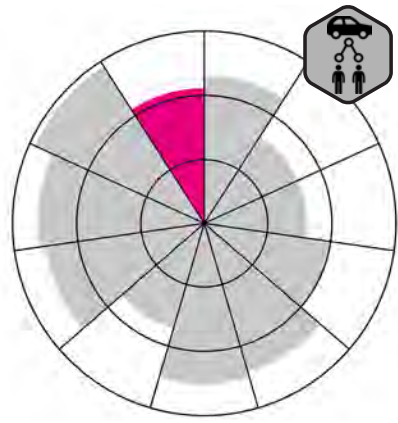
Er komt geen doorgaande wegenstructuur in het plangebied en er komt geen aansluiting op de Stuurmansweg zodanig dat er sluipverkeer door Breecamp-West mogelijk is. Het is dus niet mogelijk om via Breecamp-West van de Stadshagenallee naar de Stuurmansweg (v.v.) te rijden. Wel wordt overwogen om voor een zeer beperkt aantal woningen in de punt van Breecamp-West (15 à 20 won.) een directe verbinding op de Stuurmansweg te maken. Dit wordt zo ontworpen dat er geen verbinding voor auto's vanuit het overige deel van Breecamp-West mogelijk is. Bij de uitwerking in de vervolgfase zal blijken of het verkeersnetwerk in de omgeving dit aan kan.

Binnen het plangebied wordt de autostructuur zo aangelegd dat de auto 'buitenom' gaat en de fiets en voetganger binnendoor. Met andere woorden: de voetgangers en fietser hebben snelle en directe routes midden door het gebied, en de auto moet 'omrijden'. Hiermee is het in veel gevallen sneller en makkelijker om de fiets te pakken om naar sport of winkels te gaan dan om met de auto te gaan.

Voor het parkeren geldt in de basis dat voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernorm. Door toepassing van een integraal mobiliteitsplan, afgestemd op het uitgewerkte programma, kan voor bepaalde woonsegmenten een lagere parkeernorm gehanteerd worden. Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uit het zicht gerealiseerd. Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen parkeren op eigen terrein, en de overige woningen en bezoekers parkeren in het openbaar gebied in parkeerkoffers tussen de woningen en in beperkte mate aan de straat. Dit draagt bij aan een groen, landschappelijk en autoluw karakter van de woonstraten en dat nergens het 'blik op straat' domineert.

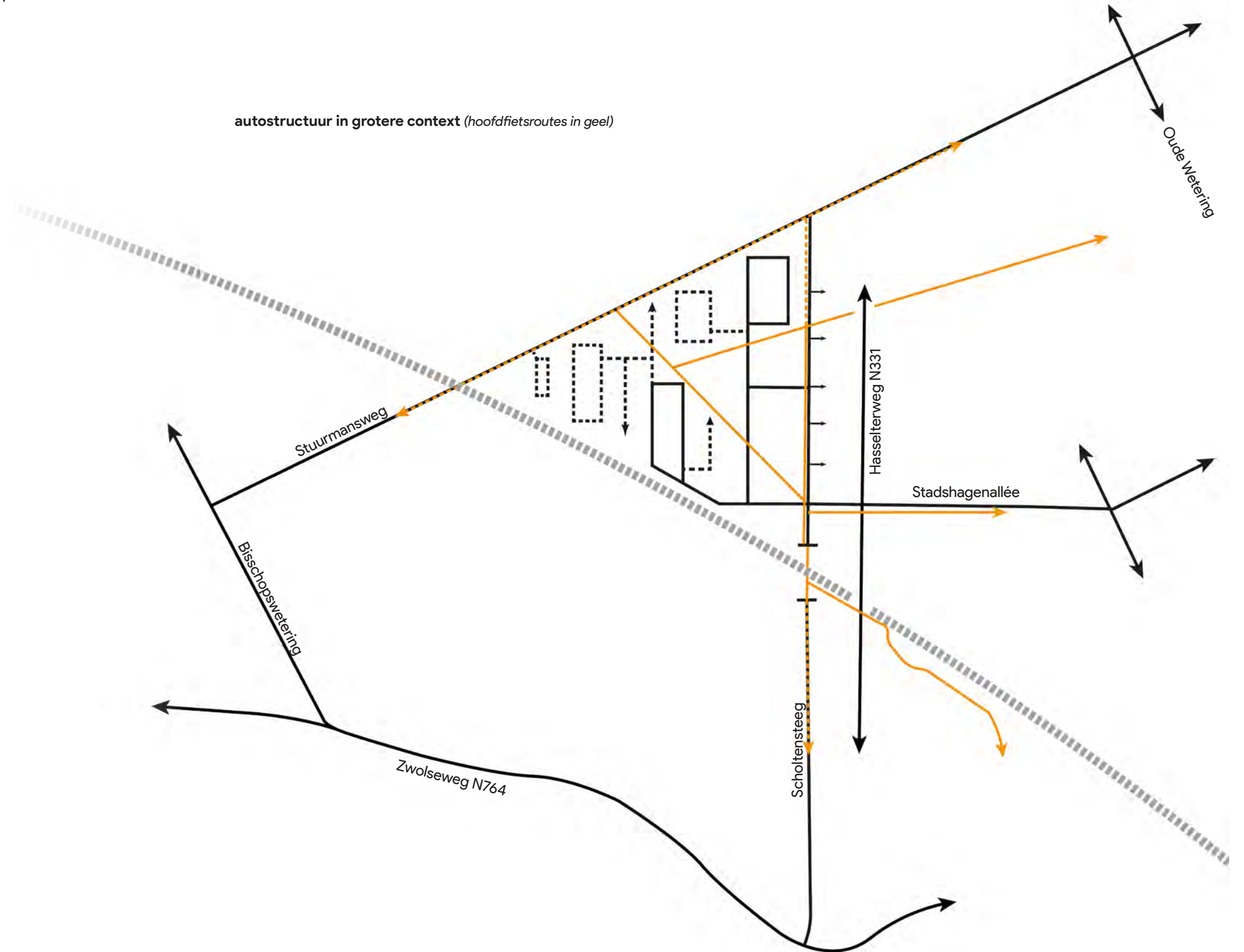
autostructuur in Breecamp-West





Mobiliteit
auto-fiets-voetganger & parkeren

autostructuur in grotere context (hoofd fietsroutes in geel)

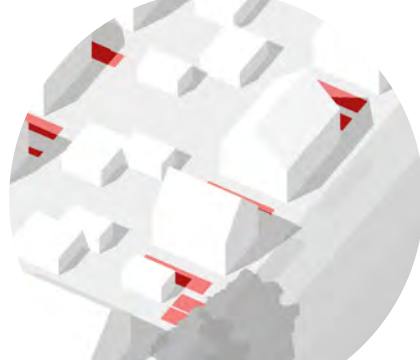


- Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uit het zicht gerealiseerd.
1. Parkeerkoffers tussen de woningen - *rijenwoningen en bezoekersparkeren*
 2. Parkeren op eigen terrein - *vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen*
 3. Parkeren aan de straat - *in beperkte mate*

Parkeerkoffers
tussen de woningen



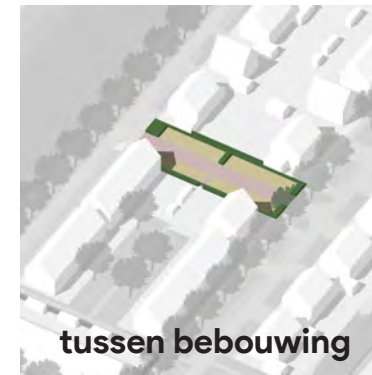
Parkeren op eigen terrein



Parkeren aan de straat



Parkeerkoffers



Mobiliteit
auto-fiets-voetganger & parkeren



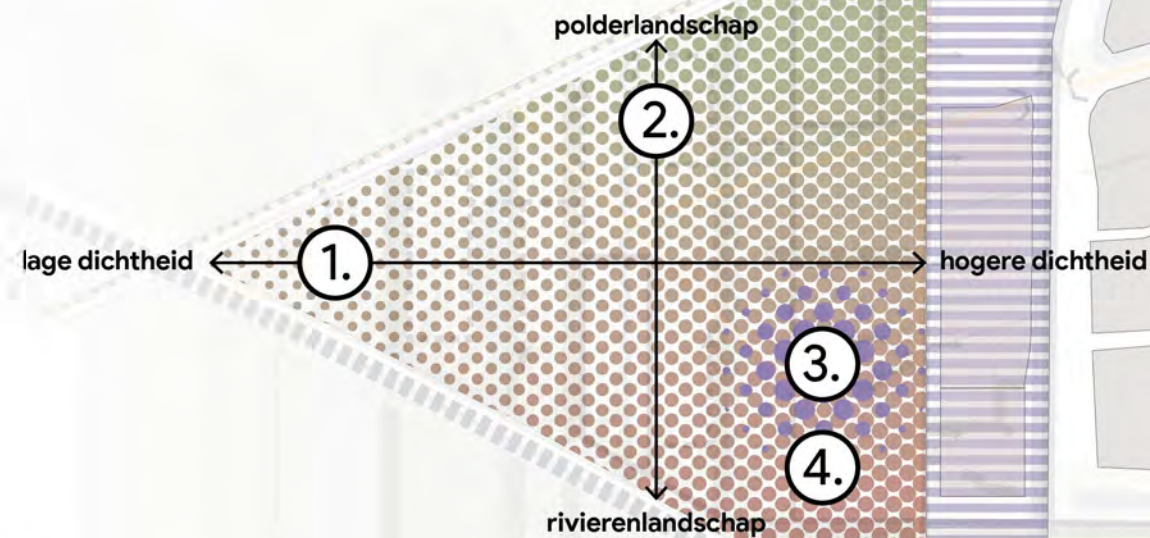
Bebouwing

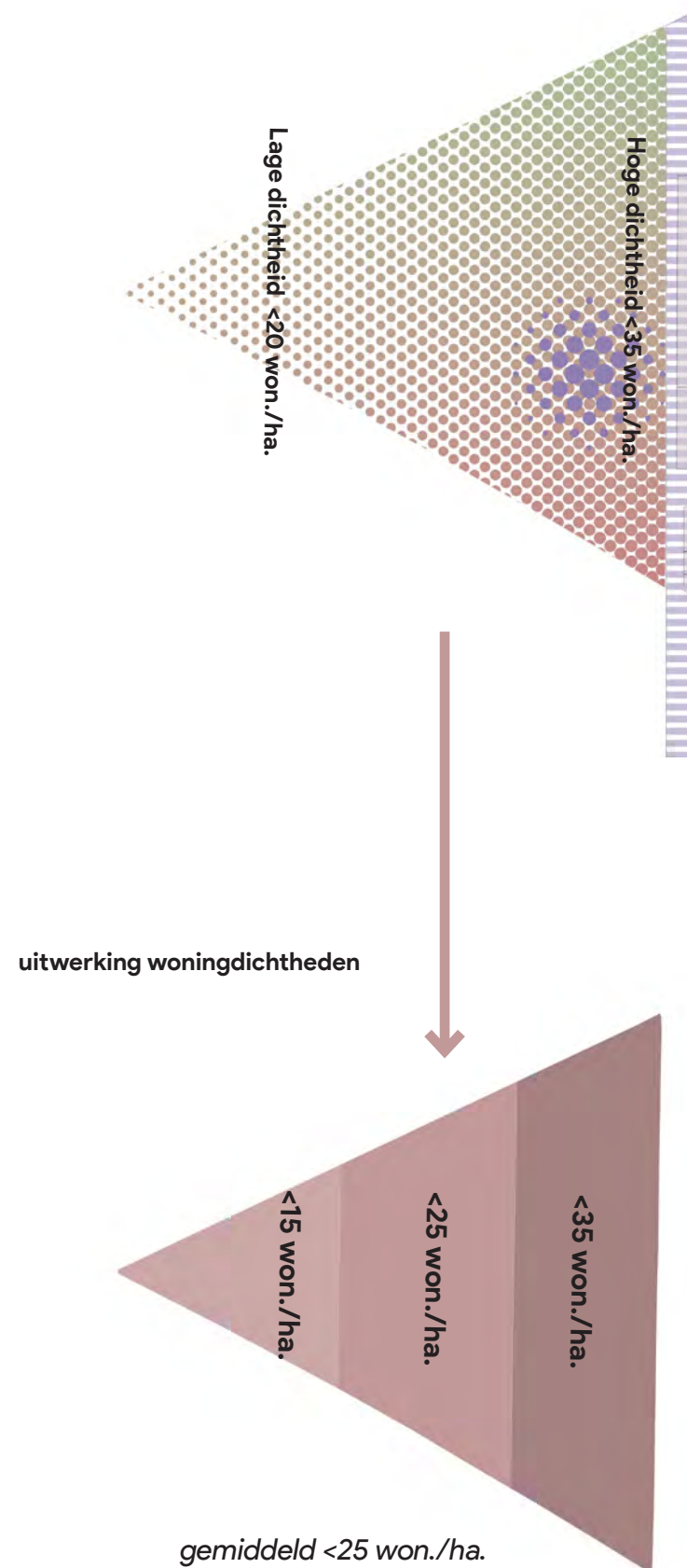
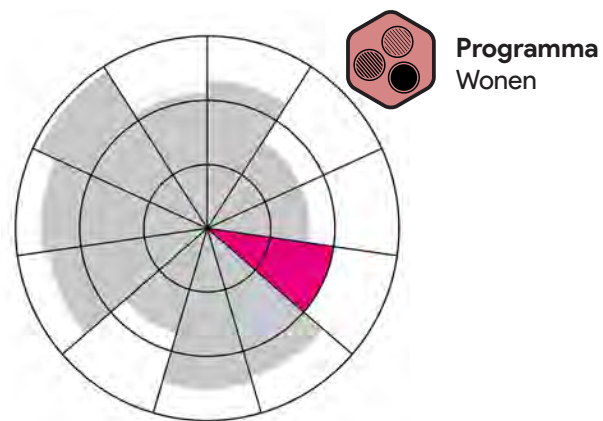
8.1 Diversiteit aan woningen

De woningen worden ontwikkeld met een diversiteit aan woonvormen, waarbij ook seniorenwoningen, starterswoningen en woningen voor eenpersoonshuishoudens niet ontbreken. Er is ruimte voor specifieke woningtypologieën, zoals levensloopbestendige woningen, zorgwoningen, geclusterd wonen en woon-werkwoningen (werken aan huis). Het programma is flexibel: als de ontwikkeling van een deelgebied aanvangt, zullen de exacte woonvormen op basis van de actuele woningvraag bepaald worden.

Ten aanzien van de voorzieningen wordt ingezet op voornamelijk maatschappelijke voorzieningen, zoals een huisartsenpost, een tandartspraktijk en fysiotherapie. Een 'buurthuis' kan deze functies combineren met kleinschalige werkvoorzieningen (flexwerkplekken, deelwerken, 'thuiswerken' op locatie) en een kleinschalige commerciële voorziening voor enkele dagelijkse boodschappen. Dit kan dan ook de plek zijn waar de buurthub met deelauto's en deelfietsen komt.

- ①. Van lage bebouwingsdichtheid naar hogere bebouwingsdichtheid
- ②. Van polderlandschap naar rivierenlandschap
- ③. Er komt een 'buurtplaats' met ruimte voor voorzieningen
- ④. Er komt een 'proeftuin' met ruimte voor innovatieve woonvormen



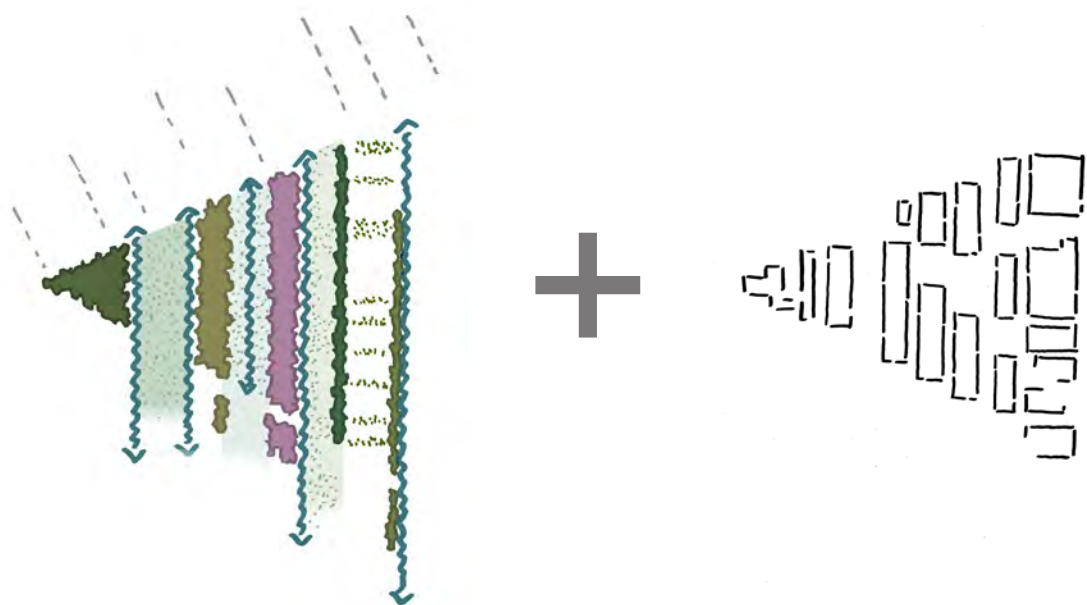


8.2 Ontwerpprincipes bebouwing

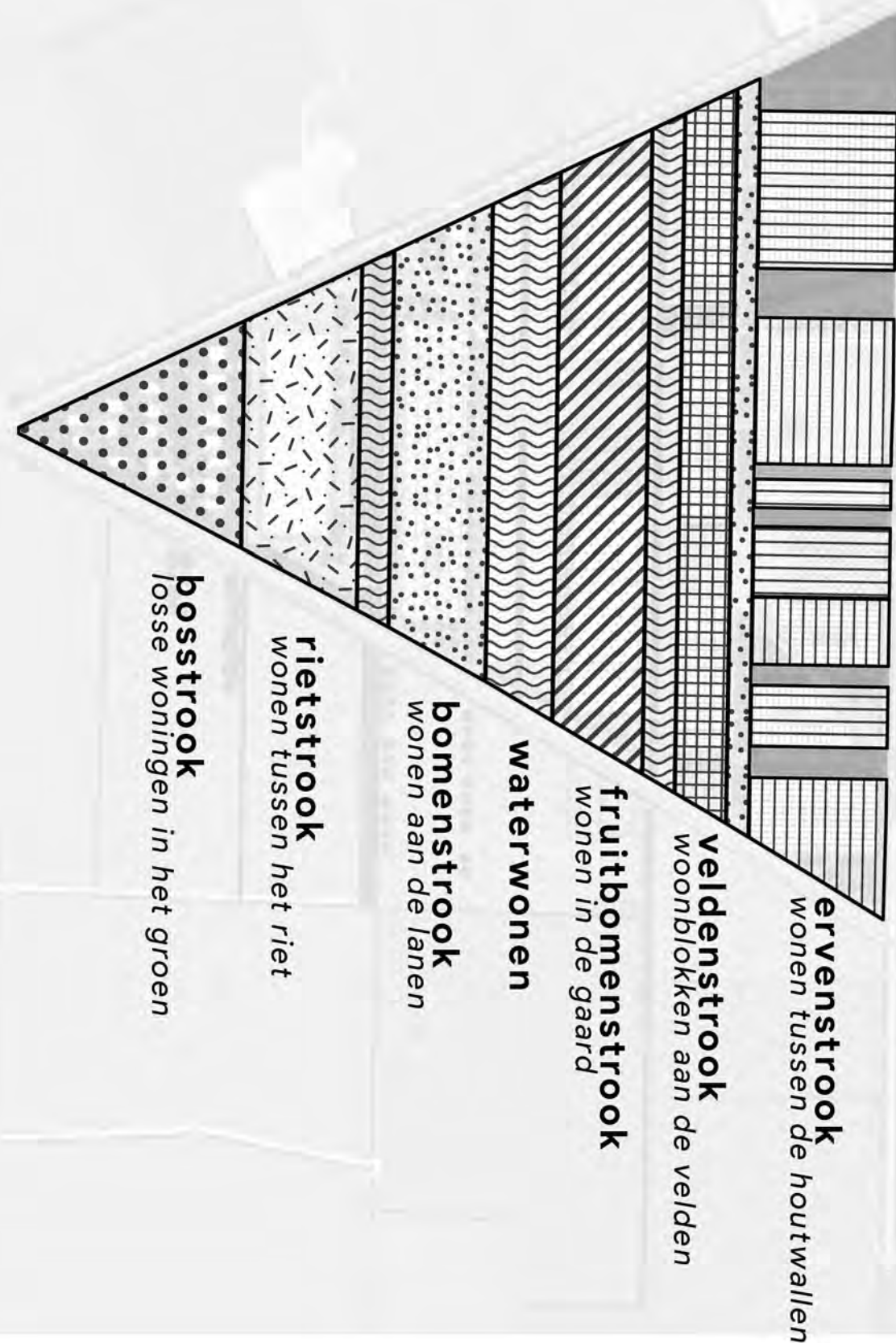
Als één van de ontwerpprincipes voor de bebouwing is vastgelegd dat gevarieerd wordt in bebouwingsdichtheid, met een lage bebouwingsdichtheid aan de westzijde en een hogere bebouwingsdichtheid richting Stadshagen. Een ander ontwerpprincipe volgt uit de landschappelijke en cultuurhistorische ondergrond. In de polder Mastenbroek is een planmatige opzet te herkennen met een overwegend regelmatig verkavelingspatroon, maar dit rationele ontginningssysteem is niet helemaal tot aan de randen van de polder doorgetrokken. De rivierduinen en doorbraakwaaiers vormen hier een ruimtelijke afwijking met begroeiing en een afwijkend slotenpatroon. De regelmaat van de ontginningsvlakte overheerst, maar aan de randen is deze ingebed in het rivierenlandschap. Binnen Breecamp-West wordt de overgang van polderland- schap naar rivierenlandschap voelbaar in de landschappelijke structuur en de bebou- wingsstructuur. Verder komen er een 'buurtplaats' met ruimte voor voorzieningen en een 'proeftuin' met ruimte voor innovatieve woonvormen.

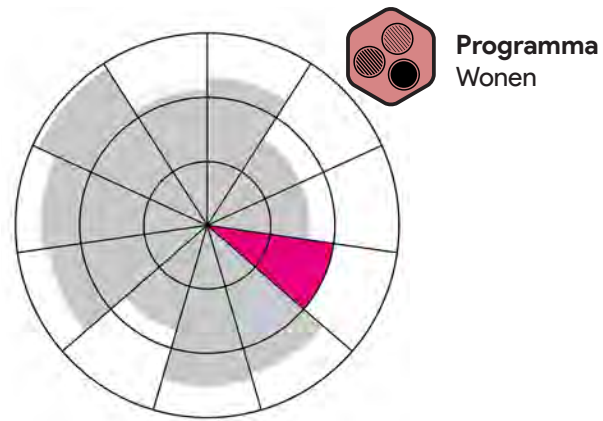
8.3 Ruimtelijke concept

Voor de bebouwing is een concrete doorvertaling gemaakt. De oorspronkelijke ondergrond vormt de basis voor de nieuwe hoofdplanstructuur. Deze ondergrond scheidt door in de nieuwe structuur waar ook nieuwe landschappelijke elementen aan toegevoegd worden. Er wordt ingezet op een afwisselend landschappelijk casco, de structuren variëren in type (bijv. waterrijk, riet of bomen), in beplanting en in gebruik. Het omliggende landschap wordt zo met lange lijnen verweven met het woongebied. Deze structuur is de contramal voor de nieuwe woningen, die als 'woonstroken' in dit landschap komen te liggen. Iedere strook krijgt een eigen karakter, passend bij de landschappelijke kenmerken. Wonen in het groen, tussen het riet, aan de lanen of in de gaard. Bij een watergang komen woningen aan het water, waar bestaande erfbeplanting is wordt deze geïntegreerd met het woonmilieu. En iedere strook krijgt een eigen programma, passend bij de dichtheid.



woonstroken met verschillende sferen





uitwerking woonstroken met verschillende sferen



bosstrook
losse woningen in het groen



rietstrook
wonen tussen het riet



bomenstrook
wonen aan de lanen



ervenstrook
veldenstrook
fruitbomenstrook
waterwonen
bomenstrook
rietstrook
bosstrook



waterwonen



fruitbomenstrook
wonen in de gaard



veldenstrook
woonblokken aan de velden



8.4 Programmatische en typologische bouwstenen

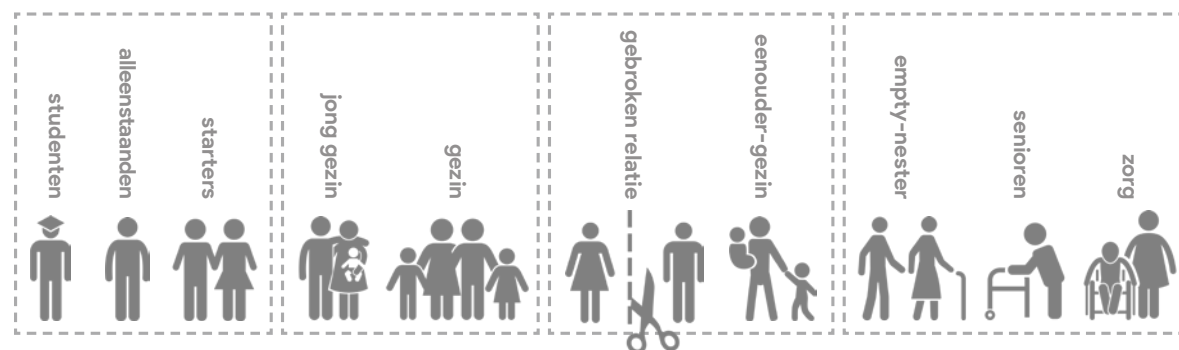
In Breecamp-West wordt gebouwd voor een brede doelgroep. De programmatische bouwstenen bestaan uit bijzondere typologieën, zoals beneden-bovenwoningen, smalle rijenwoningen of rug-aan-rugwoningen. Verder zijn er meer 'reguliere' bouwstenen als rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en appartementen. In typologische zin bestaan de bouwstenen uit eengezinswoningen, kleinere woningen voor o.a. starters, levensloopbestendige woningen voor senioren en aangepaste woningen of woonvormen (o.a. geclusterd wonen) voor zorgbehoevenden. Op basis hiervan zijn de bouwstenen samengesteld met 'basiswoningen'. Hiermee wordt enerzijds een woningbouwprogramma samengesteld dat voldoet aan de ambities ten aanzien van de betaalbaarheid en anderzijds wordt een proefverkaveling gemaakt voor Breecamp-West.

De bebouwing bestaat uit een afwisseling van verschillende typologieën en segmenten. De rijenwoningen hebben wisselende blok lengtes en verspringende rooilijnen. Er is geen eenduidige kaprichting in de wijk (bij de oriëntatie van de kappen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met een optimale bezonning voor PV-panelen). De twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen hebben voornamelijk parkeren op eigen terrein, aangevuld met bezoekersparkeren in het openbaar gebied. De rijenwoningen parkeren in het openbaar gebied, zoveel mogelijk in parkeerkoffers tussen of achter de woningen.

In totaal zullen er in Breecamp-West ca. 600 woningen gerealiseerd worden. Gedurende de ontwikkeling van de afzonderlijke deelgebieden wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de dan actuele marktvraag. Er wordt gewerkt met een flexibel woonprogramma om goed te kunnen inspelen op de toekomstige marktontwikkelingen.

De kavelbibliotheek geeft een keuzepalet waarmee het gebied ingevuld gaat worden gedurende de ontwikkeling. De precieze vorm en verdeling is afhankelijk van de marktvraag, positie in het gebied en de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Typologische verscheidenheid voor een brede doelgroep



Programmatische bouwstenen

beukmaat
3,9 - 4,5 - 4,8
5,1 - 5,4 - 5,7

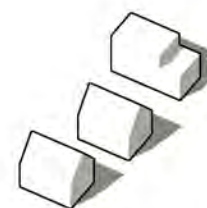


rijenwoningen

beukmaat
6,0 - 6,3 - 6,6

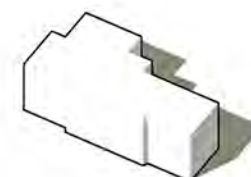


twee-onder-één-kap-
woningen



vrijstaande
woningen

S - M - L



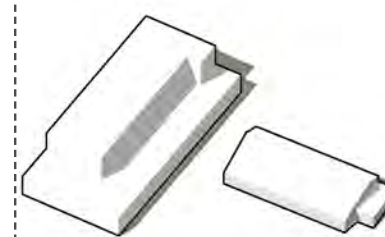
appartementen

S - M - L

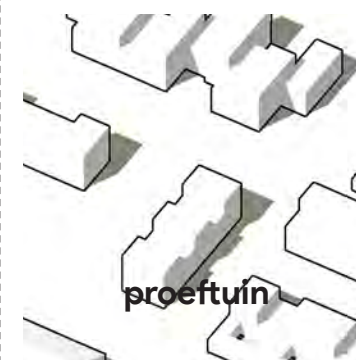


beneden-boven
woningen

beukmaat
6,0

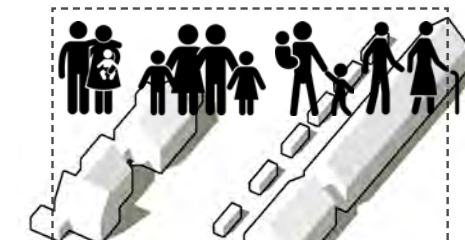


voorzieningen



proeftuin

Voorbeelden Typologische verscheidenheid



starters - gezinnen -
senioren



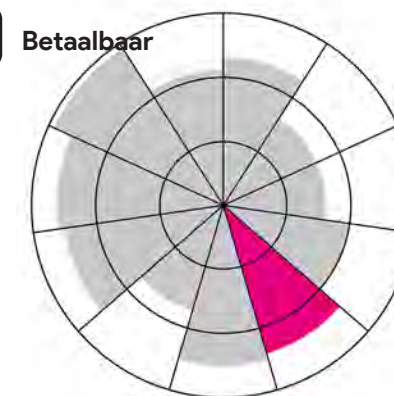
starters - senioren - zorg



geclusterd wonen
starters - senioren - zorg



Betaalbaar





8.5 Proeftuin ruimte voor innovatieve woningconcepten

Woningbouw dient in het kader van de klimaatopgave ook bij te dragen in het verminderen van de CO₂-uitstoot en het circulair maken van processen en eindproducten. Binnen Breecamp-West wordt ruimte gereserveerd voor een 'proeftuin' voor innovatieve woonconcepten. In de proeftuin komen duurzame woningen voor bijvoorbeeld starters en specifieke doelgroepen. Hier is ruimte voor experimenten met afwijkende typologieën, doelgroepen en technologieën. De ambitie is om hier biobased of circulair gematerialiseerde woningen te bouwen. Dit past in de trend van bouwen met modulaire of prefab woningen. In Nederland zijn er meerdere conceptbouwers die deze woningen kunnen produceren. Met marktpartijen die hier ervaring mee hebben zal worden bekeken of fabrieksmatig bouwen en duurzame materialisatie gecombineerd kan worden met betaalbaar wonen.

In de proeftuin is ruimte voor 30 tot 60 'innovatieve woningen'.



Plegt-Vos (Zwolle de Tippe)



Plegt-Vos (Zwolle de Tippe)



Startblock



Barli



Ekowood Houses



Roosdom Tijhuis



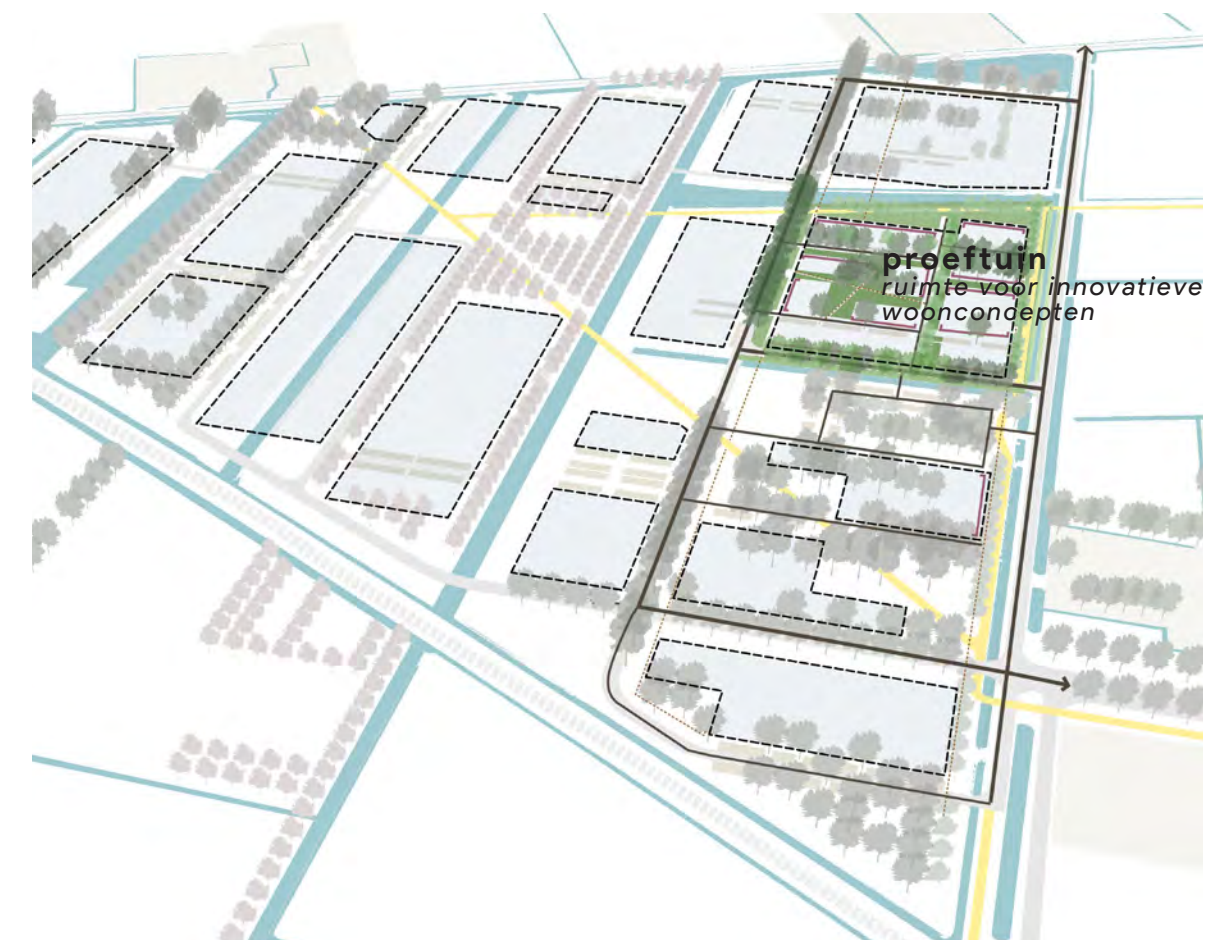
Roosdom Tijhuis

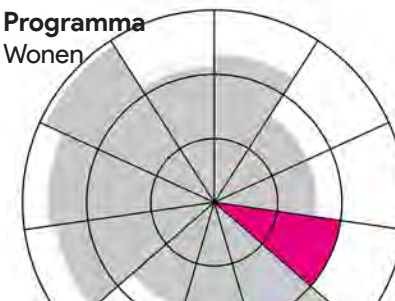
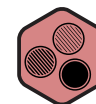


Barli



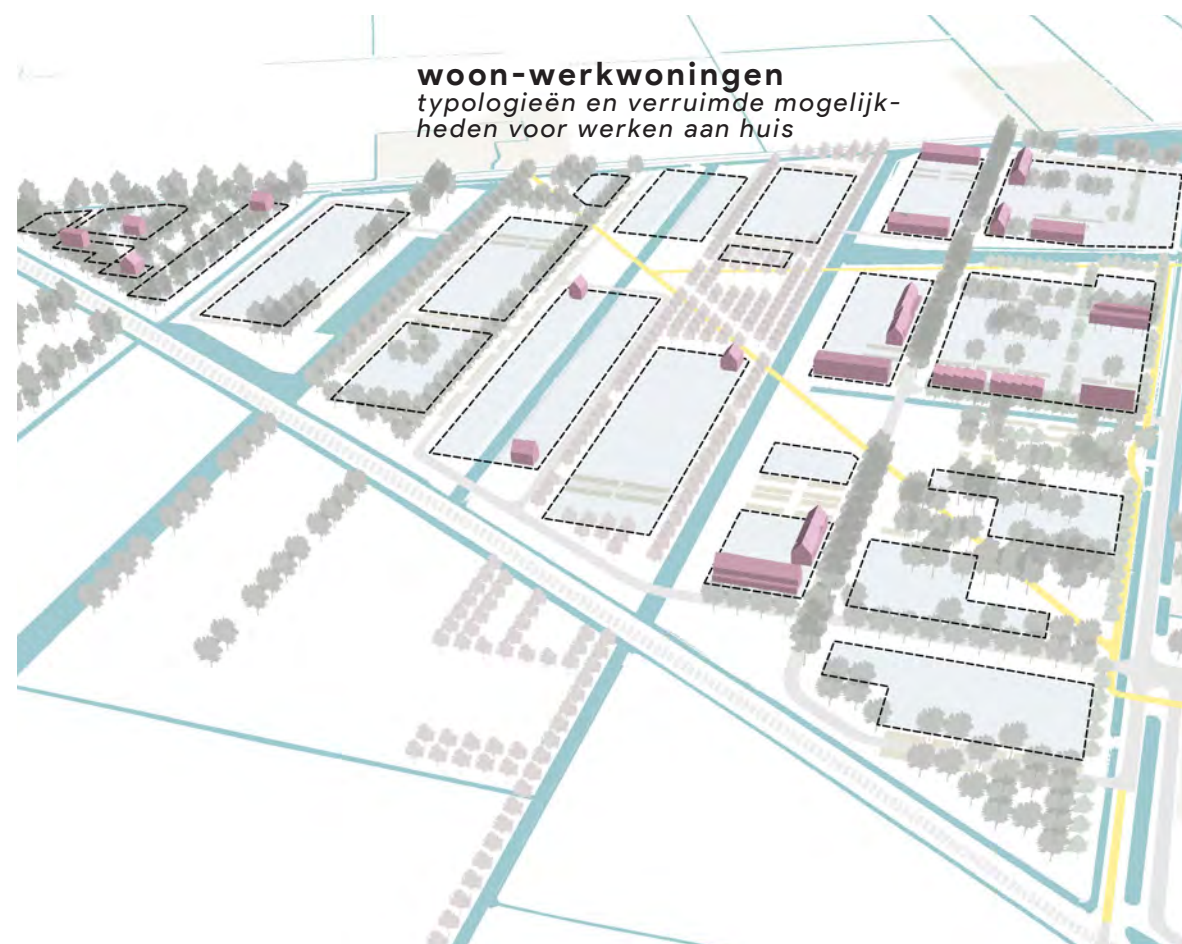
Tala





8.6 Woon-werkwoningen

Om kleinschalige werkgelegenheid te stimuleren is er binnen Breecamp-West ruimte voor woningtypologieën voor werken aan huis, en zijn er verruimde mogelijkheden voor werken aan huis. Te denken is aan woningtypologieën met een extra werkruimte in of aan de woning of in de tuin. En als deze er niet is, zouden er bovenop de planvoorschriften verruimde mogelijkheden kunnen zijn om een werkruimte te realiseren. Deze zouden voor heel Breecamp-West kunnen gelden, maar in het bijzonder in de oostelijke woonstroken nabij de voorzieningen en bijvoorbeeld eindwoningen op de hoeken van een bouwblok. Dit soort werkgelegenheid zorgt in ieder geval voor extra levendigheid in Breecamp-West.



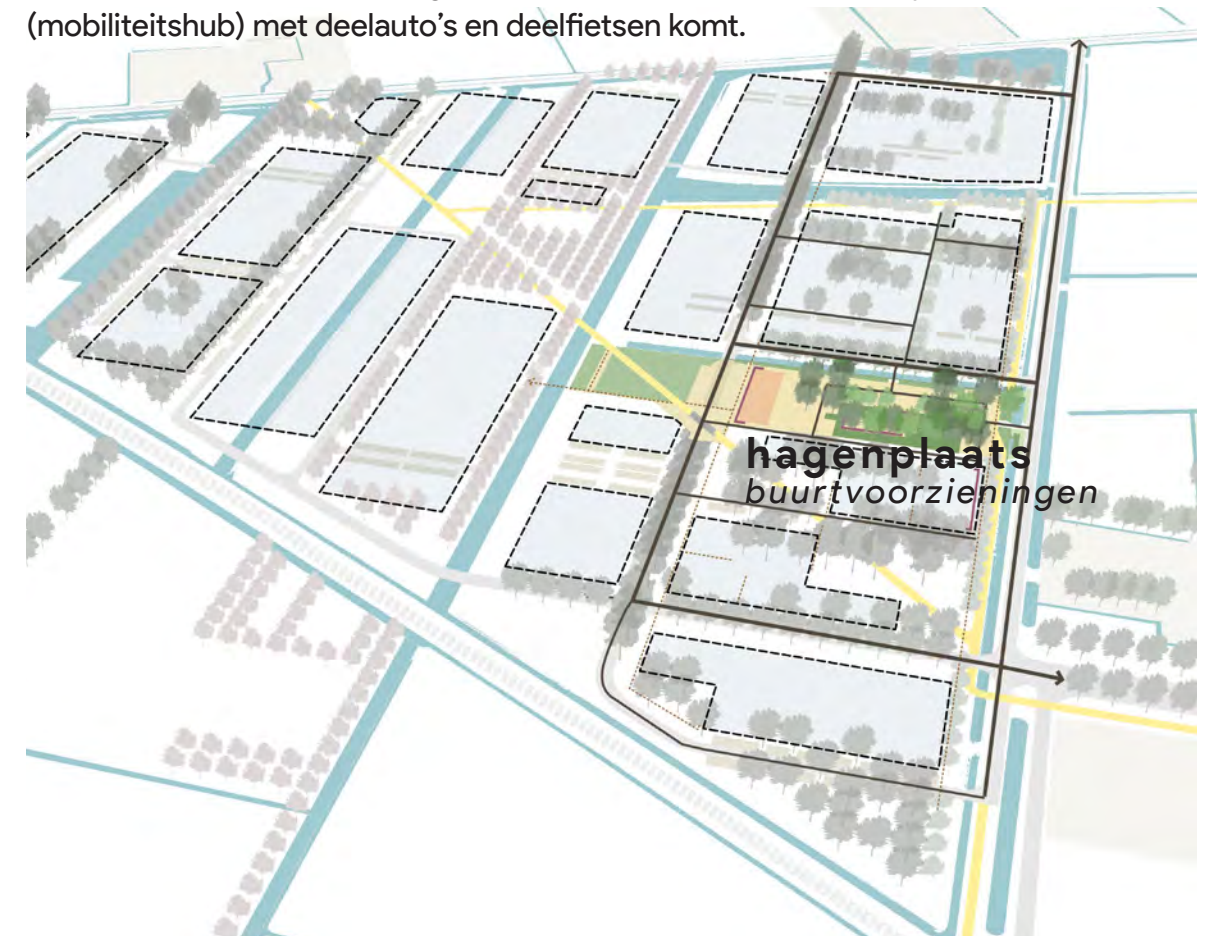
Ontmoeting, sport en spel, ondersteundende horeca en detailhandel



8.7 Voorzieningen op de 'Hagenplaats'

De voorzieningen worden in Brecamp-West geconcentreerd op en rondom de oorspronkelijke boerderijkavel (Scholtensteeg 5). Hier kan gebruik gemaakt worden van bestaande elementen: de bestaande (schuur)-bebouwing kan geheel of gedeeltelijk ingezet worden voor de voorzieningen, en de bestaande bomen geven direct schaduw en een aangenaam groene blik op de nieuwe plek. De voorzieningen liggen hier nabij de belangrijkste auto-ontsluiting (nabij kruising Stadshagenallee en N331). Dit wordt "de Hagenplaats", een plek in de wijk waar ontmoeting, activiteiten en aangenaam verblijven centraal staan. Zowel in de openbare ruimte als in bebouwing komen functies die in het teken staan van zorg, spel, ontmoeting en samen bezig.

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



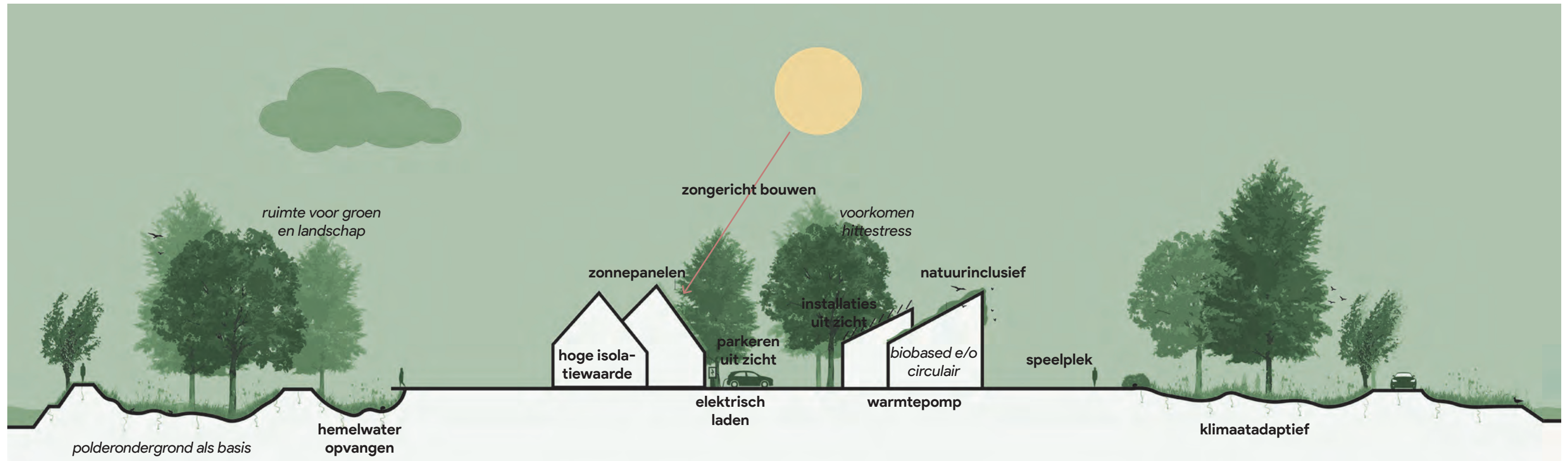
Duurzame leefomgeving

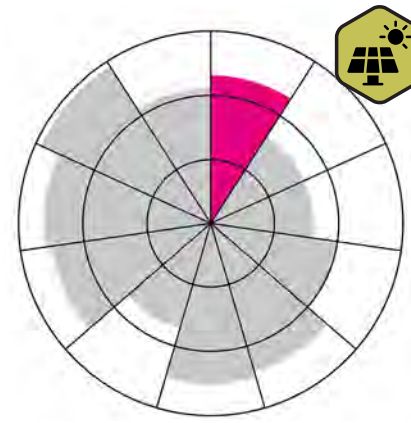
9.1 Ambities

Om de mondiale klimaatverandering te beperken, is het van belang dat de energievraag verminderd wordt en meer duurzame energie wordt toegepast. Dit beperkt de uitstoot van broeikasgassen (zoals CO₂). Bij de nieuwe ontwikkeling dienen kansen voor energiebesparing en duurzame energie benut te worden, om zo bij te dragen aan de energietransitie en een duurzame leefomgeving. Daarbij ligt er een sterke koppeling met de betaalbaarheidsagenda. Immers, als een woning weinig, en vooral duurzame, energie verbruikt, hebben bewoners lagere kosten. Daarmee creëren we een grotere kans voor woningzoekenden om een nieuwbouwwoning te betrekken. Er wordt gebruik gemaakt van energiezuinige vormen bij realisatie (transport, bouwlogistiek), gebruik (verlichting, klimaatbeheersing, ventilatie) en beheer en onderhoud.

Ten aanzien van energiezuinige gebouwen is de huidige wettelijke eis (Bouwbesluit) om 'bijna energieneutraal' te bouwen (BENG). De ambitie voor Breecamp-West is indien mogelijk energieneutraal (ENG) en/of nul-op-de-meter (NOM) te bouwen. Wat betreft duurzaam materiaalgebruik wordt uitgegaan MilieuPrestatie Gebouwen (MPG). De MPG is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. Per 1 juli 2021 is de milieuprestatie voor nieuwe woningen 0,8. Voor Breecamp-West is de ambitie om naar een MPG van 0,5 te streven.

Tot slot is het de ambitie om Breecamp-West sociale en vitale wijk te laten zijn. Voor een duurzame leefomgeving is dus ook de sociale duurzaamheid en inclusiviteit van belang. Ook hier sluiten de ambities voor het plangebied bij aan, waar o.a. het realiseren van goede voorzieningen, speel- en ontmoetingsplekken daarbij horen.





Energie
Gebiedsniveau en Gebouwniveau

9.2 Energiezuinige gebouwen

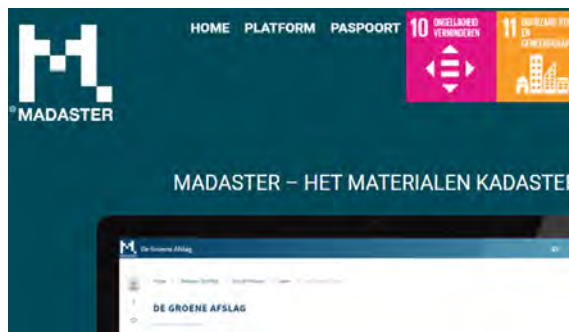
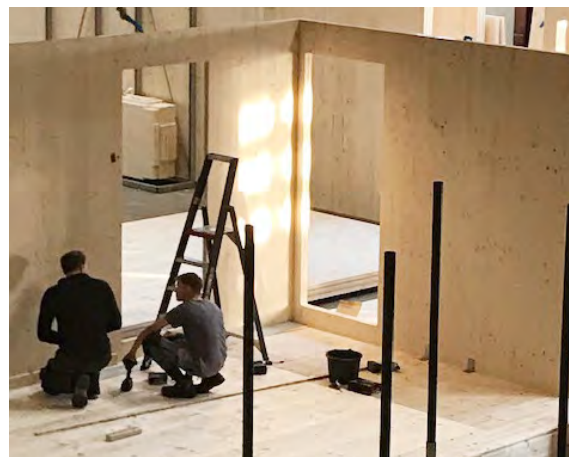
Als het gaat om energiezuinige gebouwen, wordt ingezet op een aantal aspecten. Enkele daarvan zijn reeds wettelijk verplicht en sommige gaan verder om tegemoet te komen aan de ambities voor Breecamp West.

Het is de eis om aardgasvrij te bouwen, met als doel de vermindering van het gebruik van fossiele brandstof en afhankelijkheid van aardgas. Aardgasvrij bouwen wordt reeds als voorwaarde gesteld. Het Rijk heeft per 1 juli 2018 de gaswet gewijzigd waardoor nieuwe gebouwen in principe geen gasaansluiting meer krijgen. Dit komt door een wijziging van de gasaansluitplicht. De wetswijziging betekent dat nieuwbouw met een kleinverbruikersaansluiting niet meer mag worden aangesloten op het gasnet.

Verder is het ook de eis om 'bijna energieneutraal' te bouwen (BENG), met als doel om het energieverbruik te verminderen. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat alle aanvragen van omgevingsvergunningen per 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Deze vervangt de energieprestatiecoëfficiënt (EPC). De BENG is opgebouwd uit drie indicatoren: de maximale energiebehoefte, het maximale primair fossiel energiegebruik en het minimale aandeel hernieuwbare energie. De BENG-eisen gelden alleen voor nieuwbouw. Voor Breecamp-West wordt dit bereikt door voor het opwekken van elektriciteit zonnepanelen toe te passen. Door vooral grondgebonden woningen te bouwen is er per woning relatief veel ruimte op daken beschikbaar om zonnepanelen te plaatsen, in tegenstelling tot wanneer voor veel appartementen wordt gekozen. En natuurlijk is er de ambitie om energieneutraal (of -leverend) te bouwen. De BENG-eisen gaan namelijk niet uit van volledige energieneutraliteit.

Er wordt uitgegaan van een duurzame en toekomstbestendige warmte- en ventilatievoorziening, bijvoorbeeld door het toepassen van een hernieuwbare warmtebron. Warm water zou verkregen kunnen worden door een warmtepomp (bijv. bodemwarmte), een zonneboiler of door de toepassing van PVT-panelen. Welke technologie toegepast kan worden dient nog nader uitgezocht te worden.





9.3 Duurzaam materiaalgebruik

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

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

Milieuprestatie Gebouwen

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



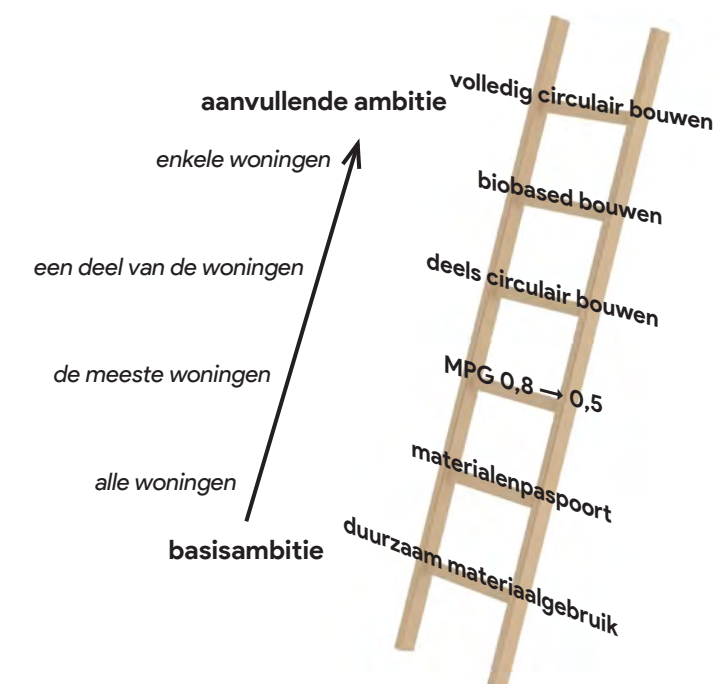
Duurzaam Materiaalgebruik



Proeftuin

In de 'proeftuin' worden woningen ontwikkeld waar met name de nadruk ligt op de duurzaamheidsaspecten. Circulair bouwen, biobased bouwen en duurzaam materiaalgebruik zijn de ambities voor de proeftuin. Met circulair bouwen wordt met name verstaan het 'losmaakbaar' ontwerpen en bouwen zodat materialen in de toekomst hergebruikt kunnen worden en zo het gebruik van nieuwe grondstoffen in de toekomst beperkt kunnen worden. In de proeftuin wordt er dus naar gestreefd zo om veel mogelijk biobased en/of circulair te bouwen. Biobased bouwen is een benadering in de bouwsector waar de nadruk ligt op het gebruik van natuurlijke, hernieuwbare en biologisch afbreekbare materialen in plaats van traditionele, op fossiele brandstoffen gebaseerde bouwmaterialen. Deze benadering heeft als doel om de milieu-impact van bouwprojecten te verminderen, de CO2-uitstoot te beperken en duurzamere, gezondere gebouwen te creëren. In geval van biobased bouwen heeft het de voorkeur om nieuwe woningen in CLT-bouw (Cross-Laminated Timber oftewel kruislaaghout) of houtskeletbouw uit te voeren.

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



9.4 Sociaal en vitaal

Er kan een meerwaarde voor Breecamp-West worden bereikt als er interactie is tussen de (toekomstige) bewoners onderling en met de (huidige) omwonenden. Het zou jammer zijn als al het leven zich achter de gesloten voordeur of omheining voltrekt, de ontwikkeling niet in verbinding staat met zijn omgeving en de buitenruimte alleen verkeersruimte is. Zo kan er gebruikt gemaakt worden van de huidige voorzieningen in Stadshagen en 's-Heerenbroek en kunnen omwonenden gebruik maken van de nieuwe functies in Breecamp-West. De publieke ruimtes, zowel binnen als buiten, moeten stimuleren tot ontmoeting, beweging en/of spel. In Breecamp-West moet iedereen zich welkom voelen.

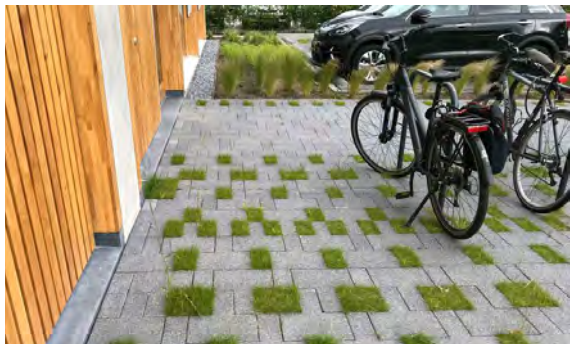
Hierbij kan gedacht worden aan de volgende ambities:

- Sociaal veilig ontwerp: Zorg voor zichtbaarheid ('zien en gezien worden'). Het is belangrijk om te zien en te weten wat er zich afspeelt in de omgeving en om erop te kunnen vertrouwen dat anderen dit ook zien en weten. Zichtbaarheid wordt voor een groot deel bepaald door zichtlijnen, overzichtelijkheid en verlichting. Ook is de aanwezigheid van mensen en toezicht bepalend voor zichtbaarheid. Zorg ook voor eenduidigheid, voor zowel gebruikers als voor beheerders moet het duidelijk zijn welke status en functie een gebied heeft en wie voor het beheer verantwoordelijk is. Verder moeten gebruikers een bepaalde locatie kunnen gebruiken, zoals zij dat volgens de bestemming zouden moeten kunnen. De gebouwde omgeving moet daarvoor toegankelijk zijn voor gewenst gebruik en hulpdiensten en, waar nodig, ontoegankelijk voor ongewenst gebruik. Tot slot is sociale veiligheid gebaat bij een omgeving waar zorg en aandacht aan is besteed, omdat hiermee een bepaalde gedragsnorm wordt uitgestraald. Een verwaarloosde omgeving straalt namelijk uit dat het overschrijden van normen en wanorde wordt toegelaten. De mate van onderhoud en beheer in de toekomst is hierbij ook van groot belang. 'Wij als maatschappij' zijn met ons allen verantwoordelijk voor de toekomstwaarde van een leefomgeving.
- Sociaal-inclusief ontwerp en 'interactief' ontwerp: Faciliteer met het ontwerp ontmoetingen van bewoners in het dagelijks leven. Bij het ontwerpen en realiseren van de woningen in Breecamp-West dient rekening gehouden te worden met de oriëntatie op het omliggend openbaar gebied. Vanuit de woningen zijn er niet alleen 'sociale ogen' op het openbaar gebied, wat bijdraagt aan de sociale veiligheid, maar worden collectieve binnenruimtes en collectieve tuinen naar de openbare ruimte toe gelegd. Ruimtelijk en functioneel lopen de collectieve (uitgegeven) en openbare groene ruimtes in elkaar over, om een buurtgevoel te creëren zonder harde grens. Een inclusief ontwerp betekent dat zoveel mogelijk mensen, onafhankelijk van zaken als leeftijd, levensfase, functiebeperking, geslacht of herkomst, goed in staat zijn om gebouwen en de openbare ruimte te gebruiken.
- Groen en buurt-ontmoetingsplekken: Huidige en toekomstige bewoners en schoolkinderen kunnen betrokken worden bij het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van het groen in het algemeen en het speelveld en ontmoetingsplekken in het bijzonder. Zorg ervoor dat bewoners zich ruimtes kunnen toe-eigenen als collectief, zo ontstaat er gevoel van eigenaarschap en bewustwording, en daarmee meer leefkwaliteit.

Ten aanzien van speel- en ontmoetingsplekken geldt een aantal vuistregels met betrekking tot de loopafstand. Voor kinderen van 0 tot 6 jaar geldt een maximale afstand tot een speelvoorziening van ca. 100 meter. Voor 6 tot 12 jaar is dit 300 meter en voor kinderen vanaf 12 zo'n 800 meter. Deze speelplaatsen kunnen als plek dienen waar ook volwassenen elkaar kunnen ontmoeten, net als in de hoofdplanstructuur (hond uitlaten, rondje (hard)-lopen, etc.) of bij het voorzieningencluster.

Bij de realisatie van speel- en ontmoetingsplekken is het de intentie om de landschapelijke polderidentiteit herkenbaar te houden. Speelplekken dienen bijvoorbeeld op te gaan in het landschap door het gebruik van natuurlijke materialen, opvangen van regenwater of toepassing van inheemse beplanting. Daarnaast kan de verbinding met het landschap gezocht worden door het aanleggen van gemeenschappelijke (moes)-tuinen of speciale kindertuinen.





9.5 Overige aspecten inrichting leefomgeving

Voor de duurzame leefomgeving is er een aantal andere mogelijkheden om hieraan bij te dragen. Het is van belang om fietsparkeren en elektrisch laden voor de auto te integreren in het ontwerp.

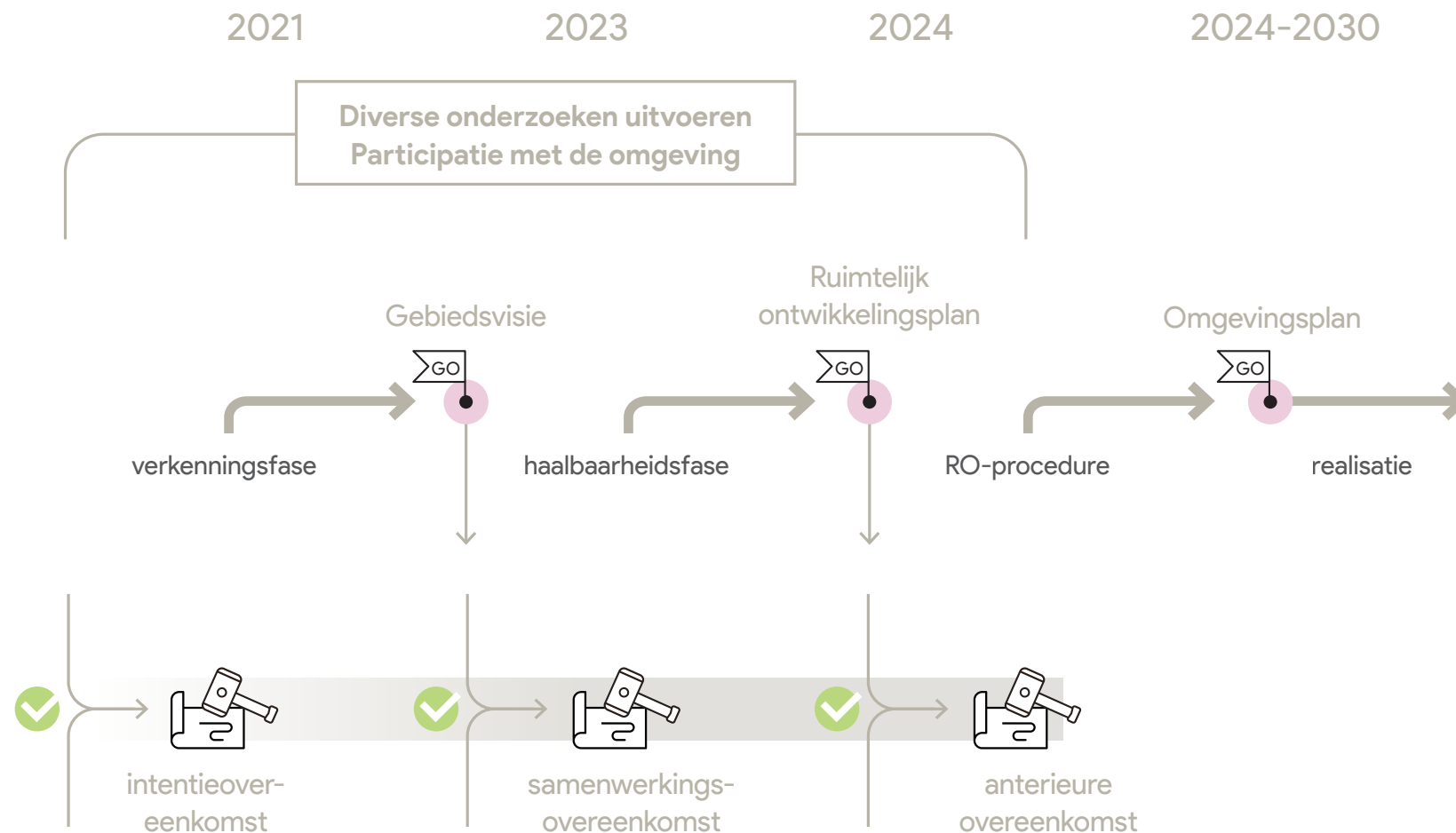
De fiets speelt een belangrijke rol in de gewenste duurzame mobiliteitstransitie. Fietsparkeren is daarom een belangrijk aandachtspunt. In het ontwerp moet er aandacht zijn voor het fietsparkeren voor bewoners, maar ook voor bezoekers. Slimme locaties, goed bereikbaar en zeer comfortabel waardoor gebruikers verleid worden de fiets te verkiezen boven de auto. Het fietsparkeren neemt minder ruimte in dan autoparkeren, maar het ruimtebeslag is niet nihil. Bovendien komen er steeds meer soorten fietsen (bakfietsen, elektrische fietsen). Een goede integratie van voldoende fietsparkeren in het ontwerp moet als doel hebben de ruimtelijke kwaliteit te vergroten én om het gebruik van de fiets te stimuleren.

Als onderdeel van de energietransitie wordt elektrisch rijden gestimuleerd door het vergroten van de laadinfrastructuur (laadvoorzieningen). Bouwontwikkelingen moeten voldoende laadvoorzieningen realiseren. Het CROW heeft hiervoor een richtlijn opgesteld, die als uitgangspunt gehanteerd dient te worden. Als laadvoorzieningen in-pandig worden gerealiseerd (in een parkeergarage), dient aan de juiste veiligheidseisen voldaan te worden. Bij het realiseren van laadvoorzieningen ligt er de uitdaging om te gaan met de problemen die netwerkbedrijven hebben met het opwaarderen van hun netten. Ondanks de landelijke problemen is het zaak een adequate, toekomstbestendige laadinfrastructuur te realiseren voor Brecamp-West.

10 Ontwikkelstrategie

10.1 Gebiedsvisie

Breecamp-West als sluitstuk van het nieuwe stadsdeel Stadshagen te Zwolle. De overgang van stad naar de historische polder Mastenbroek. Anno 2023 kan geen partij op zichzelf een dergelijke ontwikkeling tot stand brengen, daarom bundelen marktpartijen en gemeente Zwolle de krachten om een antwoord te geven op de grote vraag naar woningen in de regio Zwolle. De gebiedsvisie is opgesteld in nauwe afstemming met de gemeente Zwolle door BPD|Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en Roosdom Tijhuis. Zij zijn initiatiefnemers en eigenaren van het plangebied en zij zullen ook de volgende stappen zetten in lijn met de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling. In deze verkenningsfase zijn de genoemde ambities en uitgangspunten in deze Gebiedsvisie zowel ruimtelijk als financieel langs de maatlat van de haalbaarheid gelegd, zodat aan de vervolgfases van de ontwikkeling een gezonde basis kan worden meegegeven. Zo vormt deze gebiedsvisie de basis voor een integrale gebiedsontwikkeling op deze bijzondere locatie.



10.2 Proces en planning

Het opstellen van een gebiedsvisie is onderdeel van de verkenningsfase voor een nieuwe gebiedsontwikkeling en een uitwerking van de Startnotitie Breecamp-West welke door de gemeenteraad van Zwolle in oktober 2022 is vastgesteld. De Gebiedsvisie Breecamp-West wordt in het najaar van 2023 aangeboden aan het bestuur van de gemeente Zwolle. Na vaststelling start de haalbaarheidsfase waarin een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) wordt opgesteld. Hierin wordt de Gebiedsvisie verder uitgewerkt en ondersteunen (technische) onderzoeken de keuzes van het ROP. Daarnaast is reeds vóór de opstart van de verkenningsfase een participatiestrategie ingezet en tijdens het opstellen van de gebiedsvisie is deze doorgezet. Ook in de haalbaarheidsfase zal participatie uitgevoerd blijven worden zodat omwonenden, belanghebbenden en toekomstige bewoners een inbreng kunnen hebben in de planvorming.

Vaststelling van het ruimtelijk ontwikkelingsplan zal naar verwachting medio 2024 kunnen plaatsvinden door het college van burgemeester en wethouders. Het betreft een mijlpaal om te kunnen starten met de RO-procedure (2024-2025) om uiteindelijk tot realisatie over te gaan (2e helft 2025).

10.3 Fasering

De bouw van de woningen zal niet in één keer plaats vinden. Afhankelijk van de markt-vraag (koop + huur) zal er fasegewijs worden gebouwd. Voor Breecamp-West wordt ingestoken op een fasering van gemiddeld circa 100 woningen per jaar, wat een bouwperiode van ongeveer 6 jaar betekent. Afhankelijk van de marktomstandigheden en de woningvraag zou de fasering versneld dan wel vertraagd kunnen worden. Per deelgebied zullen bouw- en woonrijpmaken worden uitgevoerd. De voorzieningen in de omgeving van de 'Hagenplaats' zullen waarschijnlijk gerealiseerd worden in de tweede helft van de totale ontwikkeling, zodat er bij oplevering voldoende bewoners zijn die gebruik gaan maken van de voorzieningen.

10.4 Regie en flexibiliteit

Zoals gezegd doe je gebiedsontwikkeling niet alleen maar met een tal van partijen en de omgeving. Initiatiefnemers BPD en Roosdom Tijhuis zien het als hun taak om de belangen van de toekomstige bewoner en van de bestaande omgeving met elkaar te verbinden om tot een fijne woonomgeving te komen. Het plan is niet rigide en kan gedurende de ontwikkeling nieuwe ideeën of marktvragen adapteren. Dat kunnen ideeën zijn voor inrichting van speellocaties tot een nieuwe vraag voor bepaalde woonvormen, de basis van de afweging hiervoor ligt in de Gebiedsvisie Breecamp-West. Het gedurende de ontwikkeling in balans houden van programma, fijne woonomgeving, haalbaarheid, duurzaamheid en maakbaarheid vraagt sturing van initiatief tot realisatie. Doordat ambities en doelstellingen vooraf zijn besproken en geformuleerd met de omgeving en de gemeente houden we op een evenwichtige manier regie welke tegemoetkomt aan de gevraagde ontwikkelsnelheid en woonkwaliteit.

Bijlagen

bijlage A

Huidig beleid

I Opgave

De locatie van Breecamp-West zal de komende jaren transformeren naar een woningbouwlocatie als sluitstuk van de ontwikkeling van Stadshagen II. In deze fase wordt onderzocht op welke wijze ongeveer 600 woningen een plek kunnen krijgen en hoe de aansluiting op het omliggende landschap gerealiseerd kan worden, waarbij tempo en betaalbaarheid belangrijke aspecten zijn. Uitgangspunt is dat de uitwerking geen doorvertaling is van Stadshagen, maar een veel meer landschappelijk karakter krijgt.

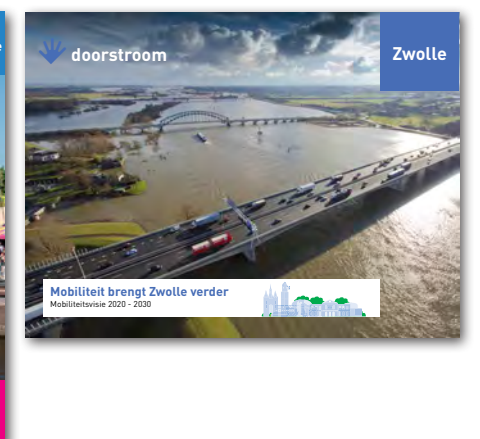
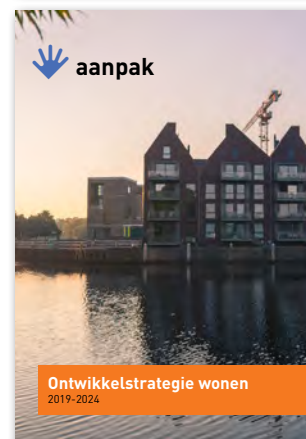
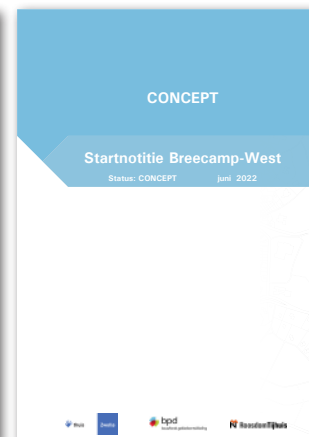
In de Startnotitie Breecamp-West (2022) staat:

“Breecamp-West wordt een kwalitatieve toevoeging van een woonwijk aan de stadsrand van Zwolle, vormgegeven in een aantrekkelijk landschappelijk plan en passend bij de ligging en identiteit van het gebied tussen stad en polder”

II Beleid

Deze Gebiedsvisie gaat uit van gemeentelijk, provinciaal en landelijk beleid, voor zover relevant voor Breecamp-West. Zo is bijvoorbeeld vanuit landelijk beleid de ‘Kamerbrief over rol van water en bodem bij ruimtelijke ordening’ (25-11-2022) een belangrijk uitgangspunt. De ambities en uitgangspunten uit de relevante beleidsstukken zijn de basis van deze Gebiedsvisie. In de Startnotitie Breecamp-West (2022) is de volgende lijst met beleidskaders opgenomen (niet limitatief):

- Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen 2030
- Ontwikkelstrategie wonen 2019-2023
- Betaalbaarheidsagenda 2022 en het Zwols pakket van Maatregelen
- Programma Wonen & Zorg
- Woonvisie ‘Ruimte voor Wonen’ 2017
- Woonagenda West-Overijssel 2021-2025
- Actieplan seniorenhuisvesting
- Wonen in een 3e levensfase
- Beter benutten bestaande woningvoorraad Zwolle
- Coalitieakkoord 2022-2026
- Position Paper Concilium
- Zwolse klimaat adaptatiestrategie
- Zwolse visie op mobiliteit
- Energievisie
- Beleidskader Groene Agenda
- Zwolse Aanpak Circulair Bouwen
- NOVI – regio Zwolle
- Plan van doorpakken ‘Delta van de Toekomst’
- Deltaplan Biodiversiteitsherstel



III Korte beschrijving per beleidsdocument

III-1 Omgevingsvisie

De Zwolse strategische ontwikkelzones

De vernieuwing en verjonging van Zwolle ontwikkelt zich van binnen naar buiten. We gaan gebiedsgericht aan de slag. Dat betekent dat we gebieden in onze stad zien waar de ontwikkelingen plaatsvinden. Deze gebieden hebben onderling relaties, vanuit de ontwikkelgeschiedenis van onze stad. Hierdoor ontstaan zones. Het zijn drie karakteristieke ‘schillen’, of ook wel strategische ontwikkelzones, met daarbinnen gebieden die onze stad (deels) transformeren naar een andere functie:

1. De binnenstad en de schil rondom de historische binnenstad, we noemen dit de StadsKrans;
2. De zone verbonden aan onze stadsring en dus aan de belangrijkste openbaar vervoer en autoverbindingen. We noemen dit de StadsRuit met daarin een aantal belangrijke ontwikkelgebieden, zoals de Spoorzone en de Zwartewaterallee;
3. De schil waar de stad het omliggende buitengebied ontmoet. De scherpe rand tussen het groen van het landschap en het grijs en rood van de stad. Dit is de Stads-Rand.

Doordat de schillen gelijkmatig de stadsplattegrond van Zwolle bestrijken, kunnen alle stadsdelen profiteren van dynamiek, het toevoegen van nieuwe woningen, groen, speel- en ontmoetingsplekken en water. Ook bestaande winkelcentra profiteren, door meer inwoners en daarmee bezoekers en verbetering in de bereikbaarheid. En er ontstaan nieuwe verbindingen tussen het centrum en de stadsdelen. De stadsdelen worden daarmee meer en meer plekken van ontmoeting, ze treden uit de anonimiteit. De stadskrans en stadsruit zijn, vanwege de hoge dynamiek en functiemix, bij uitstek gebieden die geschikt zijn voor ontwikkelen van aanbod voor het aan te trekken talent en kenniswerkers. Dit helpt Zwolle om straks klaar te zijn voor de voor de economie van de toekomst.

De StadsKrans: de binnenstad ontwikkelt zich verder

Het doel voor een beter en gezonder verblijfs-, leef en woonklimaat in de Stadskrans en de binnenstad is afhankelijk van goede langzaam verkeersverbindingen. De ruimte hiervoor is echter beperkt. Daarom gaat de auto steeds meer plaatsmaken voor de fiets en de voetganger en worden (parkeer)voorzieningen voor de auto aan de buitenzijde van de gracht toegevoegd. Daarmee laten we een autoluwe singel ontstaan. Ook worden doorgaande routes naar de stad aantrekkelijke fietsroutes en het openbaar vervoer is comfortabel en slim, zodat dit goede alternatieven zijn voor de auto.

Tussen StadsKrans en StadsRuit: één vergroot centrumgebied

De binnenstad en de Spoorzone groeien langzaam naar elkaar toe. De ambitie is om dit gehele centrumgebied een integrale, stedelijke uitstraling te geven waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Een mix van functies zorgt voor een levendig centrumgebied. Het karakter van de verschillende deelgebieden in het centrumgebied blijft aanwezig. De historische binnenstad richt zich hoofdzakelijk op winkelen, cultuur en horeca (consumptie) en de Spoorzone hoofdzakelijk op werken, onderwijs en innovatie (productie). Ze versterken op passende wijze onze stedelijke setting, zorgen voor de menging tussen wonen, werken, het genot van een hoogwaardige buitenruimte, cultuur, culinaire verwennerij en ontspanning. Beide gebieden bieden nadrukkelijk ook ruimte voor nieuwe woningen. De stedelijkheid waarmee dat plaats zal vinden, verschilt: de binnenstad en het gebied daarom heen volgens de principes van de StadsKrans en de Spoorzone volgens de principes van de StadsRuit.

Tussen StadsRuit en StadsRand

Veel relatief jonge wijken liggen tussen de StadsRuit en de StadsRand. De jongste is Stadshagen. Stadshagen maken we af in de komende 10 jaar. Dat gaat nog om circa 3000 woningen, waarbij we ook de locatie Breecamp West willen ontwikkelen voor woningen. Veel van deze wijken hebben de bijzondere kwaliteit te grenzen aan ons buitengebied, gemarkeerd door de Stadsrand. Het buitengebied is direct, zonder stedelijke onderbrekingen en op een robuuste wijze verbonden aan de stedelijke hoofdgroenstructuur. Dit is een kernkwaliteit van Zwolle, die we behouden en beschermen

Via de stadsstraten en met de ingrepen in de StadsRuit verbinden we de stadsdelen met het centrumgebied. Met de nadruk op de fietser en de voetganger verbinden we de stadsdelen ook veel meer onderling. Daarvoor zijn alle ontwikkelingen in de StadsRuit de drager.

Suburbaan gebied/groenstedelijk

Suburbane en groenstedelijke gebieden kennen vooral een woonfunctie, met voornamelijk grondgebonden woningen. In Zwolle spreken we dan over de woonwijken Zwolle Zuid, Stadshagen, Westenholte, Holtenbroek, Aa-landen en Berkum. De verschillende wijken onderscheiden zich in de stedenbouwkundige opzet, omdat ze in verschillende periodes zijn gerealiseerd met de ontwerpprincipes die toen golden. Er zijn voorzieningen aanwezig (winkels, scholen, sociaal culturele voorzieningen). Er is ruimte voor groen en water. Naast de woonfunctie komen in een sub-urbaan gebied ook kleinschalige kantoren en 'schone bedrijvigheid' voor. Werken van uit woningen neemt toe en is wenselijk, mits dat niet tot (milieu)overlast leidt. Het woongenot heeft het primaat. De directe nabijheid van groene buitengebieden is één van de grote kwaliteiten van deze gebieden. In de toekomst onderscheiden de suburbane gebieden zich nog steeds als ruim opgezette woonbuurten, met een groen, duurzaam en veilig woonkarakter.

Waar gaan we voor in suburbane gebieden als Breecamp-West?:

- Bijzondere aandacht voor behoud van ontmoetingsplekken als 'kloppende harten' van de buurten, waarbij onderwijslocaties in combinatie met andere functies als fundament kunnen dienen voor ontmoeting in de buurt;
- Toevoeging van aanvullend (sub)urbane woonmilieus in aansluiting op de behoefte en in aanvulling op de bestaande (sub)urbane woonmilieus;
- Ruimte creëren voor plekken waar ondernemers onder één dak kunnen werken. Dit stimuleert ontmoeting, creatie en innovatie;
- (recreatieve) Verbindingen naar het fraaie Zwolse buitengebied in stand houden en waar mogelijk versterken. Bijvoorbeeld door het ontwikkelen van een recreatieve verbinding tussen de Stadshagen en de IJssel;
- Voorkom nieuwe doorgaande autoroutes door woongebieden, die de leefbaarheid en woongenot aantasten. Het verbeteren van de verkeersveiligheid is in deze gebieden een opgave;
- Benut de kans om de kwaliteit van groene ruimten te versterken. Bijvoorbeeld door het toevoegen van meer biodiversiteit;

III-2 Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024

In de ontwikkelstrategie wonen laat de gemeente zien hoe ze de ambities uit de Woonvisie 2017 wil realiseren, met een scope van vijf jaar. De kern van de Ontwikkelstrategie is, dat het een werkwijze is, een dynamisch samenspel tussen gemeente, marktpartijen en corporaties.

Het woningbouwprogramma bestaat voor 30% uit goedkope woningen, 40% uit middeldure en 30% uit dure woningen. Hiermee beoogt de Woonvisie een gevarieerd woonaanbod, zodat voor iedere inkomenscategorie een passende woning is te vinden; een ongedeelde stad voor iedereen. In de overspannen markt is het van belang strak te sturen op deze leidraad, zodat niet alleen voldoende sociale huur en goedkope koop wordt toegevoegd in Zwolle, maar ook voldoende middeldure woningen. Inmiddels is het ook voor de middeninkomens moeilijk om een betaalbare woning te vinden.

III-3 Betaalbaarheidsagenda Zwolle 2022

Doel blijvend betaalbaar wonen

Betaalbaar wonen is een opgave die binnen het woonbeleid doorlopend onze aandacht heeft. Zwolle is een sociale stad met een rijk sociaal kapitaal en goede kwaliteit van leven. In de Omgevingsvisie en Ontwikkelstrategie Wonen hebben we onszelf tot doel gesteld om een aantrekkelijke en inclusieve stad te blijven waar voor iedereen en voor elke portemonnee een passende woning te vinden is. Ons doel is om het aantal betaalbare woningen in Zwolle te laten toenemen en te borgen dat er een kwalitatief goed betaalbaar segment ook op langere termijn beschikbaar blijft in de stad. Bovendien willen we dat er voor diverse doelgroepen en huishoudenssamenstellingen betaalbare woningen zijn en beschikbaar blijven.

In de betaalbaarheidsagenda 2022 zetten we daarom in op het vergroten van het betaalbaar aanbod waarbij we er specifiek op gaan sturen dat 40% van het aanbod in het betaalbare segment wordt gerealiseerd. De grootste uitdaging in de huidige marktomstandigheden is om het betaalbare aanbod dat we realiseren, ook in het betaalbare segment te behouden. Daarom zetten we bewust in op een verschuiving van koop naar huur en een regeling middeldure huur. Op deze manier kunnen we in de huidige woningmarkt ervoor zorgen dat het betaalbare aanbod ook op de langere termijn beschikbaar blijft. Daarnaast spannen we ons in om versneld tijdelijk betaalbare woningen te realiseren, waarin de basiskwaliteit geborgd blijft.

In aanvulling op de betaalbaarheidsagenda is in het coalitieakkoord 2022-2026 opgenomen om in de categorie middelduur 1, 10% extra woningen te realiseren. Hiermee komt het totaal aantal betaalbare woningen conform de te hanteren Zwolse definitie op 50%.

III-4 Woonvisie Ruimte voor wonen 2017

De Woonvisie bevat 4 ambities:

1. Sterke Groeistad: Zwolle zal ook op langere termijn economisch en in werkgelegenheid verder groeien. Om Zwolle als vitale en aantrekkelijke groeistad verder te ontwikkelen is een nieuwe stap naar verstedelijking nodig. Als we onze topospositie in Nederland willen behouden en versterken moeten we duurzaam met onze ruimte om gaan, rekening houden met de wensen van onze (nieuwe) bewoners en het woningaanbod daarop afstemmen.
2. Vernieuwende Woonstad: Zwolle biedt ruimte aan vernieuwing, eigenheid en creativiteit. Ruimte voor diverse doelgroepen en ondernemers, particuliere initiatiefnemers, marktpartijen en corporaties om invulling te geven aan vernieuwend wonen in de stad. Een veranderende huishoudsamenstelling (kleiner) en vergrijzing vragen ook om vernieuwing. We zetten in op transformatie en hergebruik van vastgoed en vernieuwende duurzame woonvormen.
3. Solidaire Leefstad: Zwolle werkt aan solidaire wijken en levensloopbestendige woningen waardoor mensen langer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. De voorzieningen en de ruimtelijke kwaliteit dragen bij aan een prettige woonomgeving. Een wijk waar jong en oud zich “thuis voelt”. In deze context staan we samen voor de opgave om verder invulling te geven aan de mogelijkheid om zelfstandig te (blijven) wonen en te functioneren.
4. Duurzame Deltastad: Water en groen hebben een grote aantrekkingskracht op mensen en een positief effect op de omgeving. Ook het wonen in nabijheid van water wordt hoog gewaardeerd en willen we in Zwolle stimuleren met oog voor natuurwaarden en duurzaam ruimte- en energiegebruik. Bewust zijn van de waarde van groen en water betekent ook beter voorbereid zijn op de nadelige effecten van klimaatveranderingen. De opgaven voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit zijn een belangrijk onderwerp in onze woonopgaven.

III-5 Actieplan seniorenhuisvesting

Meer geclusterde woningen

Adviesbureau Companen heeft de huisvestingsopgave voor ouderen met een (toekomstige) zorgvraag in Zwolle onderzocht. Het aantal ouderen in Zwolle zal de komende jaren sterk groeien, gelijk landelijk beeld. We spreken van een dubbele vergrijzing: een steeds grotere groep van onze bevolking is 65 jaar en ouder én ouderen worden gemiddeld ouder. In 2020 waren er circa 22.000 65-plussers in Zwolle, in 2040 loopt dit aantal op tot bijna 31.500. Met de grotere groep ‘oudere ouderen’ stijgt ook het aantal mensen met een zorgvraag. We zien dat senioren steeds vaker en langer zelfstandig blijven wonen, ook als zij zorgbehoefte hebben.

Dat vraagt om aanpassingen in het woningaanbod: meer geschikte woningen voor senioren, meer geclusterde woonvormen en meer plekken in woonzorgvoorzieningen. Tegelijkertijd vraagt het om aanpassingen in het aanbod aan zorg en ondersteuning in de buurt. Tot 2030 worden in Zwolle ongeveer 10.000 woningen gebouwd. Het is van belang hieraan betaalbare woningen en woonvormen voor senioren toe te voegen. Om aan te sluiten bij de toekomstige vraag is er meer diversiteit nodig in geclusterde woonvormen. Denk daarbij aan woningtype, leefstijlen, leeftijden, aanwezigheid van welzijnsvoorzieningen en de mate van collectiviteit.

Geschikte woningen

De meeste ouderen wonen verspreid in de bestaande woningvoorraad en zullen dat ook in de toekomst blijven doen. Omdat sommige ouderen te maken krijgen met enige vorm van mobiliteitsbeperking is een levensloopgeschikte woningvoorraad wenselijk. Voor mensen met een mobiliteitsbeperking bedraagt de huidige vraag naar geschikte woningen, dus niet uitsluitend de geclusterde, circa 3.910 woningen. Conform de trend van vergrijzing loopt deze behoefte in 2040 op tot circa 4.960 woningen. Dit aantal verhoudt zich in principe gunstig ten opzichte van het huidig geschikte woningaanbod. Volgens de doorzonscan kent Zwolle momenteel namelijk 19.400 geschikte woningen.

De woonomgeving

De woonomgeving speelt een belangrijke rol in prettig wonen. Bewoners hebben in de loop der jaren vaak een sociaal netwerk opgebouwd en willen graag in de wijk blijven wonen. Daarvoor is een passend aanbod aan geschikte woningen in iedere wijk nodig. Daarnaast zijn laagdrempelig vervoer en bereikbaarheid van voorzieningen essentieel om mensen prettig te laten wonen en leven, evenals een veilige, toegankelijke en tevens dementievriendelijke leefomgeving, die ontmoeting stimuleert. Zowel in de bestaande stad als bij nieuwbouw is het van belang op lokaal niveau deze aspecten mee te laten wegen in ontwerpkeuzes. Daarbij is het belangrijk om aandacht te hebben voor gemengde buurten en wijken.

III-6 Wonen in een 3e levensfase

Buurtgerichte samenwerking gericht op positieve gezondheid en preventie

Veel ouderen willen het liefst blijven wonen in hun huidige woonplaats of wijk. Dit vraagt om een bijpassend aanbod aan ouderenhuisvesting. De keten-partners in wonen, welzijn en zorg zien potentie in gezamenlijke gebieds-ontwikkeling en buurtgerichte zorg. Deze samenwerking speelt op diverse facetten:

- De woonzorgcentra in Zwolle kunnen een brede maatschappelijke functie hebben voor de buurt.
- Creëer naast ontmoetingsgelegenheden of gezamenlijke activiteiten in gebouwen ook mogelijkheden voor ontmoeten en activiteiten in de buitenruimte.
- Een wijkgerichte benadering vraagt ook om aansluiting met woningbouw: mantelzorgwoningen, tussenvormen en ook woningaanpassingen.
- Samen staan partijen in de wijk aan de lat om doorstroming op gang te brengen.
- De omgeving biedt belangrijke randvoorwaarden voor bijvoorbeeld participeren, zingeving en andere vormen van positieve gezondheid.
- Hanteer het concept van 'asset based community'. In deze manier van denken is meer aandacht voor preventie vanuit intergenerationele contacten met bijvoorbeeld de buurt of familie.

Nieuwbouw meer oriënteren op nieuwe woonconcepten

Realiseer nieuwe woonconcepten voor een meer divers aanbod: hofjes-woningen, woonboerderijen en serviceflats. Om de gewenste diversificatie te bereiken is co-creatie een goede mogelijkheid, waarbij corporaties sociale huurwoningen 'turnkey' afnemen van ontwikkelaars.

Goede ondersteuning voor de mantelzorger

In Nederland wordt een fors beroep gedaan op de mantelzorg. Als een mantelzorger wegvalt door overbelasting, ontstaat er een acute woonvraag voor de zorgbehoevende. Dat willen wij voorkomen. Door het sociaal (en digitaal) netwerk rondom de mantelzorger te verstevigen en respijtzorg aan huis te bieden, heeft de mantelzorger straks meer opties om op terug te vallen.

Voorkomen eenzaamheid

Ouderdom is geen 'medisch probleem', dat vraagt om 'oplossingen' die enkel vanuit zorg worden aangevlogen. Er is gerichte zorg nodig voor de groep die dat echt nodig heeft, maar voor een veel grotere groep ouderen is het vooral belangrijk om oog te hebben voor het welzijn, zingevingsvraagstukken en het voorkomen van eenzaamheid.

III-7 Actieplan beter benutten bestaande woningvoorraad Zwolle

In 2022 lieten drie Zwolse journalisten met hun Manifest Stenenkoorts zien hoe moeilijk het is een woning te vinden op de vastgelopen woningmarkt. Voor wie op zoek is naar een mooiere of fijnere woning is dat vervelend, maar voor starters en iedereen die om allerlei redenen met spoed een woning zoekt is dat méér dan vervelend. We zien de wanhoop toeslaan. De Zwolse partijen vinden de huidige woningnood onacceptabel en willen alles in het werk stellen om de nood te verminderen. Eerst en vooral vraagt dat om het bouwen van woningen. De gemeente streeft naar de nieuwbouw van 10.000 woningen tot 2030. Het wordt echter lastig om die aantallen daadwerkelijk te gaan realiseren, om verschillende redenen: bouwkosten, oplopende rente, vertraging in de planvorming (stikstof, bezwaarprocedures, flora-en-fauna-regelgeving), gebrek aan personele capaciteit, enzovoort. Hoewel we er alles aan doen de bouwproductie op peil te houden, moeten we ook kijken hoe we op andere manieren zoveel mogelijk woningzoekenden kunnen helpen. Dat doen we op twee manieren. In de eerste plaats door werken aan het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. En in de tweede plaats door in zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw langere verhuisketens te realiseren. Dit actieplan bestaat uit een pakket maatregelen die hier zo concreet mogelijk aan moeten bijdragen. Het pakket is gebaseerd op:

- De zorgen en ideeën die we hebben gehoord bij de bewoners en woningzoekenden uit Zwolle;
- De ideeën en ervaringen die de professionele partijen hebben aangedragen: corporaties, makelaars, ontwikkelaars en zorgpartijen;
- De ervaringen en inzichten die we kennen uit andere delen van het land, waar vaak hetzelfde vraagstuk speelt.

III-8 Coalitieakkoord 2022-2026

In het Coalitieakkoord 2022-2026 is de ambitie van de coalitie beschreven. Hierin is opgenomen wat de speerpunten zijn voor het College van B&W voor de komende jaren. Relevante punten voor de ontwikkeling van Breecamp-West uit dit coalitieakkoord gaan o.a. over woningbouwprogrammering. In het akkoord staat dat wordt vastgehouden aan een verhouding van 30-40-30, maar wel dient gekeken te worden of binnen de bestaande verhouding in prijsklassen het aantal betaalbare woningen vergroot kan worden door het percentage middelduur I (nu 10%) te verhogen naar 20%.

Ook dienen woningen voor inwoners met een zorgvraag en voldoende woonruimte voor specifieke doelgroepen zoals senioren, jongeren en studenten gerealiseerd te worden, rekening houdend met de verwachte groei van één- en tweepersoonshuishoudens. Verder is de ambitie uitgesproken over het uitbreiden van het aantal betaalbare woningen door extra in te zetten op het realiseren van flexwoningen (nadruk op sociale huurwoningen en woonruimte voor starters en studenten).

Deze woningbouwambitie gaat gepaard met de ambitie voor een klimaatbestendige en energieneutrale gebiedsontwikkeling, waarbij een integrale visie op mobiliteit niet mag ontbreken. En in het coalitieakkoord staan ambities om te komen tot een inclusieve en circulaire stad.

III-9 Programma wonen en zorg

Een veilig gevoel thuis en in de buurt is één van de belangrijkste voorwaarden om een gezonde leefomgeving te ervaren. Leefbaarheid in wijken is een voortdurend gesprek tussen gemeente, corporaties, zorgorganisaties en huurdersverenigingen. Samenwerking tussen partijen is van belang om dit goed te borgen en om verder invulling te geven aan langer zelfstandig wonen en de extramuralisering van de zorg.

We werken aan gezonde, veilige en groene stadsdelen waarbij inwoners niet alleen fysiek, maar ook mentaal en sociaal maatschappelijk welzijn ervaren en waarbij mensen in staat zijn zoveel mogelijk regie over hun leven te voeren. We werken hierbij aan een gebiedsgerichte aanpak.

De samenleving verandert, ook de Zwolse samenleving. We leven langer en blijven langer zelfstandig wonen. Het aantal 65-plussers is de afgelopen 10 jaar in Zwolle fors toegenomen en dit percentage blijft de komende jaren stijgen. Daarbij is door decentralisaties in het sociaal domein een beweging op gang gekomen naar extramuralisering van de zorg. Dit betekent dat meer mensen met een vorm van begeleiding zelfstandig gaan wonen.

III-10 Woonagenda West-Overijssel 2021-2025

1. Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030
In de regionale woonagenda's gaan gemeenten en provincies de slag maken van sturen op aantallen naar sturen en verleiden op kwaliteit en toegankelijkheid.
2. Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag
Tegelijkertijd met de bevolkingsgroei vindt een verandering van de huishoudenssamenstelling en leeftijdsopbouw plaats. Door vergrijzing, ontgroening en huishoudensverdunning neemt het aandeel kleine huishoudens fors toe. Dit leidt tot een gedifferentieerde kwaliteitsvraag binnen de regio's.
3. Verstedelijking en stedelijke vernieuwing
De verstedelijking van onze regio's kan niet los gezien worden van economische en mobiliteitsvraagstukken. Gebiedsontwikkelingen dienen als belangrijke motor voor woningbouw en vragen om inbreiding en uitbreiding om de groei te accommoderen, altijd in samenhang met de regio.
4. Sterke dorpen en platteland in het regionale
Netwerk Sterke regio's bestaan uit sterke steden én sterke dorpen en platteland. Er wordt steeds meer naar de dorpen gekeken voor het verlichten van de woningbouwopgave in de steden.
5. Verduurzaming
Het regionale schaalniveau komt om de hoek kijken als het gaat om het verbinden en sluiten van ketens, het verknopen van besparing en individuele woningen aan collectieve opwek op wijkniveau. Maar ook als het gaat om experimenteren en kennisdeling.
6. Versnelling
Ondanks de inzet van provincie, marktpartijen, corporaties en gemeenten, stukt de woningproductie en wordt niet het benodigde tempo gehaald om tijdig voldoende nieuwbouwwoningen te realiseren. Versnelling realiseren we door tegelijk in te zetten op inbreiding en uitbreiding, met bijpassende stimuleringsmaatregelen, samenwerkingsvormen en proces- en procedureafspraken.
7. Toegankelijkheid en doorstroming
Naast dat de woningbouwproductie stukt, komt ook de doorstroming in de huidige woningvoorraad maar moeizaam op gang. De toegang voor verschillende doelgroepen tot de woningmarkt staat daarmee onder druk. Strategische nieuwbouw is een manier om de kansen voor verschillende doelgroepen te verbeteren, maar het vraagt om een breed palet van interventies en samenwerking.

III-11 Position paper Concilium

Zwolle vervult een belangrijke centrumfunctie in een economisch netwerk van een grote regio verspreid over vier provincies. Zowel in verzorgende als in stuwende zin. Dat maakt dat de snel groeiende trek naar de stad zich in dit deel van het land in Zwolle voltrekt. De wijze waarop de woningmarkt zich in de afgelopen periode in Nederland hersteld heeft, geeft een bevestiging van de trend van de trek naar de stad.

Verbind de verstedelijkingsopgave met de relevante maatschappelijke opgaven:

- Energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie
- Nieuwe mobiliteit, bereikbaarheid en Internationale connectiviteit
- Voorkomen van de tweedeling van de maatschappij
- Nieuwe economie: creëren van interactiemilieus

Differentieer in woonmilieus

We pleiten voor een ontwikkeling van de stad, waarvoor in alle segmenten, voor alle doelgroepen een gevarieerd aanbod is. In een mix van centrumstedelijk, stedelijk, groenstedelijk en suburbane woonmilieus.

III-12 Zwolse adaptatiestrategie

Het investeren in een waterrobuuste en klimaatbestendige inrichting in 2050 draagt bij aan het terugbrengen van en omgaan met risico's en aan het versterken van een leefbare, aantrekkelijke stad. Het betrekken van onze leefomgeving en sociale waarden is van vitaal belang. Wij maken immers deel uit van het stedelijke ecosysteem. In de ruimtelijke uitwerking van de Zwolse Adaptatiestrategie (ZAS) zet Zwolle in op het realiseren van voldoende sponswerking en groenblauwe netwerken, zowel in de wijk, stad als in aansluiting met het buitengebied. Deze groenblauwe inrichting is gebaseerd op de volgende drie opbouwende principes:

1. Voldoende 'sponswerking' door water te benutten, vast te houden of te vertragen.
2. Groenblauw netwerk waarop 'sponzen' overtollig water kunnen afvoeren en waarin afvoer en berging plaatsvindt.
3. Noodventielen voor het groenblauwe netwerk en overloopgebieden waar water tijdelijk heen kan in extreme situaties.

Het werken aan een groenblauw Zwolle draagt bij aan ruimtelijke kwaliteit, leefomgeving,

Relatie met de Zwolse Omgevingsvisie

Een groenblauwe inrichting vormt een van de onderleggers voor de Zwolse Omgevingsvisie. Door groenblauw te borgen in de woningbouwopgave (10.000 tot 20.000 woningen) kunnen de ruimtelijke ontwikkelingen de komende jaren het groenblauw netwerk en de sponzen versterken. Dit uitgangspunt is sterk bepalend voor hoe de woningbouwopgave zich architectonisch en landschappelijk zal uiten (zie deelproduct 'regelgeving').

III-13 Mobiliteitsvisie 2020-2030

Door vooral actieve vormen van vervoer te stimuleren en te faciliteren, zoals wandelen of fietsen, voorkomen we meer luchtvervuiling en geluidshinder en dragen we bij aan de vitaliteit en gezondheid van mensen. De verwachte toename van de mobiliteit botst op deze manier niet met onze ambities voor een gezonde leefomgeving.

De stedelijke groei van centrumgemeente Zwolle staat op gespannen voet met de leefbaarheid op wijk- en buurtniveau. De toevoeging van woningen betekent bijvoorbeeld extra auto's in de stad waardoor we moeten zoeken naar nieuwe parkeeroplossingen. Het stimuleren van deelautogebruik, openbaar vervoer en fietsen helpt om het autogebruik te beperken. Ook willen we ruimte voor groen, recreatie en spelen niet opgeven voor extra parkeerplekken. Dit vraagt dus om duidelijke keuzes.

De afgelopen jaren hebben we daarom al veel geïnvesteerd in aantrekkelijke fietsroutes, een betere doorstroming voor het vrachtautoverkeer op de ring, looproutes, snellere busverbindingen, prettige openbare verblijfsruimte en voldoende parkeerplekken voor de auto of de fiets.

Om Zwolle in de toekomst bereikbaar en gastvrij te houden, gaan we vaker de fiets pakken, met de deelauto rijden of met het openbaar vervoer reizen. We gebruiken het STOMP-principe hierbij als volgorde: Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, MAAS (mobility as a service), Privé-vervoer.

Ruim baan voor voetganger en fietser

We zetten in op het realiseren van een netwerk van aantrekkelijke en herkenbare doorfietsroutes en het wijzigen van het mobiliteitsgedrag: meer fietsgebruik in plaats van de auto, vooral in de spitsuren.

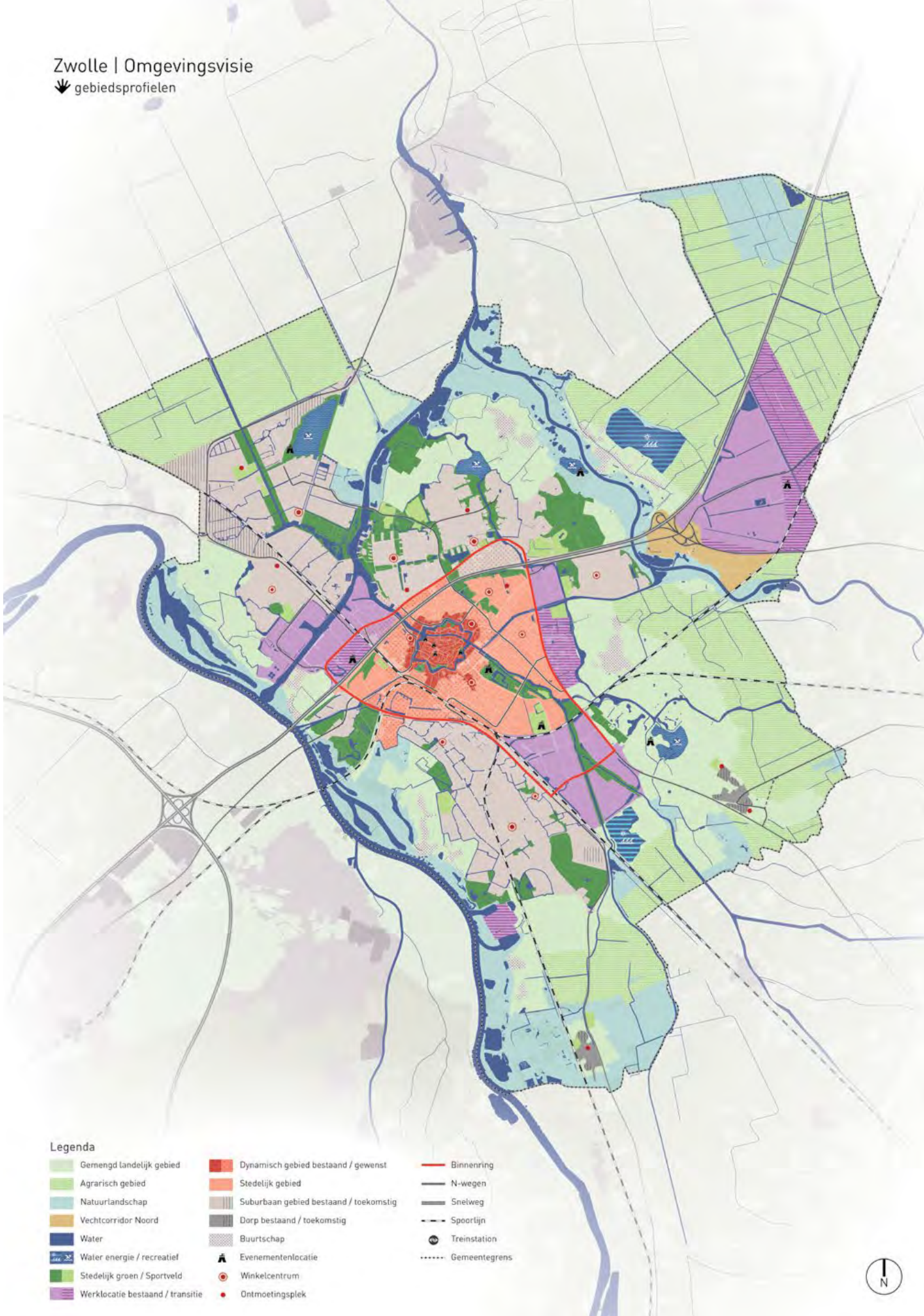
Doorfietsroutes

We zetten de komende jaren dan ook in op het realiseren van meer doorfietsroutes. Dit zijn regionale of lokale routes die direct en ongehinderd doorlopen tot in het centrum. Voor veel verplaatsingen willen we dat de fietser via deze routes straks ergens sneller is dan met de auto: Slow = Snel.

Voetgangersnetwerken

Voor voetgangers verbinden we buurten en wijken met bestemmingen zoals winkels, parken, het buitengebied en met voorzieningen als scholen, het ziekenhuis of de bibliotheek.

In de wijken hebben we doorlopend aandacht voor leefbaarheid. De verwachte extra parkeerdruk mag niet ten koste gaan van ruimte voor spelende kinderen, groen en recreatie. Dat vraagt bijvoorbeeld om aandacht voor alternatieve parkeeroplossingen, zoals parkeren aan de randen van een wijk en betere mogelijkheden voor fietsparkeren in de wijken.



bijlage B

DNA van de plek

I Historische ontwikkeling



1850



1950



2000



2010



2023

Al sinds ca. 1850 heeft het plangebied een herkenbare polderstructuur. Aan de noordzijde werd het gebied afgebakend door de Breesteeg (tegenwoordig Stuurmansweg) en aan de oostzijde bepaalt de Scholtensteeg de grens. Aan de zuidzijde loopt het plangebied door tot aan de Zwolseweg.

De aanleg van de spoorverbinding tussen Zwolle en Kampen in 1865 heeft, vooral in het zuidelijk deel van het plangebied, gezorgd voor een herstructurering van de polders. Het noordelijk deel blijft vrijwel ongewijzigd. Met de aanleg van het spoor heeft het plangebied de kenmerkende driehoekige vorm gekregen die het vandaag de dag nog steeds heeft.

Tussen 1900 en 2000 gebeurt er in en rondom het plangebied relatief weinig. Aan de Stuurmansweg zijn een aantal boerderijen gebouwd. Ook aan de Scholtensteeg zijn aan weerszijden van elkaar twee boerderijen gebouwd. Door het plangebied ligt een informele weg die de polders in het gebied bereikbaar maken. Net voor de eeuwwisseling wordt ook gestart met de bouw van de Vinex-wijk Stadshagen.

Rond 2010 is de buurt Brecamp, onderdeel van Stadshagen, in aanbouw. Om die buurt te kunnen ontsluiten en een verbinding te maken tussen Zwolle en Hasselt, wordt de N331 aangelegd. Gedurende de bouw van Brecamp wordt de N331 een aantal keer verlegd. Op bovenstaande kaart gaat de N331 via Hasseltseweg rechtsaf richting de Stadshagenallee.

Anno 2023 is de wijk Brecamp bijna gereed. De N331 kent inmiddels ook zijn permanente ligging langs de rand van Stadshagen. Tussen het plangebied en de N331 ligt een voorzieningsstrook waar een tankstation gevestigd is en waar in de nabije toekomst nog meer voorzieningen in zullen volgen.

II Het polderlandschap

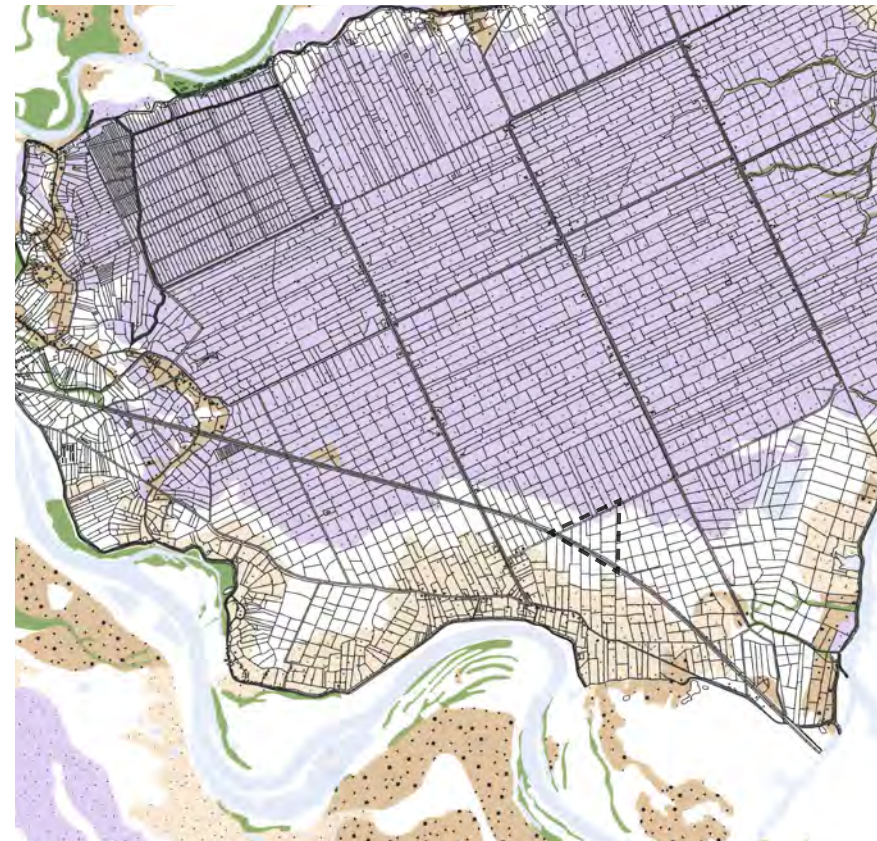
Stadshagen en Breecamp-West liggen in de polder Mastenbroek. De polder Mastenbroek behoort tot de formatie van de rivierpolders, en is de meest markante polder van de IJssel-Vechtdelta, omsloten door de IJssel, het Zwarte Water en het Kampe-reiland. Het Mastenbroek tussen Kampen en Hasselt was een relatief laaggelegen veengebied dat regelmatig werd overstroomd door de IJssel en de Vecht. Het gebied werd in de middeleeuwen op extensieve wijze beweide. Daaraan dankt het zijn naam: een laaggelegen moerassig land (broek) waarop vee werd vetgemest (mast). Het ontginningspatroon van de polder is een relatief late veenontginning, waarvan het ontginningspatroon sterk op dat van het rationele verkavelingspatroon van de latere droogmakerijen lijkt.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van Breecamp-West, gelegen in deze polder Mastenbroek, zijn de natuurlijke vormkernmerken, waterbouwkundige / cultuurtechnische vormkenmerken en landschapsarchitectonische kenmerken van belang.

II-1 Natuurlijke vormkernmerken

In de kaartjes 'natuurlandschap' en 'terreinhoogte' worden de natuurlijke vormkenmerken het beste toegelicht. Het grootste deel van de polder heeft een veenbodem. Naar de zuid- en westrand van de polder is in de bodem een afwijkende opbouw te zien, hier zijn getij-riviermondrukken te zien en met name nabij Breecamp-West ook 'doorbraakwaaiers'. De IJssel had hier grote invloed op de vorming van de bodem. Bij overstromingen werd direct naast de rivierbedding het meeste materiaal afgezet en ontstonden er zandige oeverwallen. Deze werden later soms weer doorbroken, waardoor langs de IJssel zogenoemde doorbraakwaaiers ontstonden. De veenbodem is door inklinking gedaald.

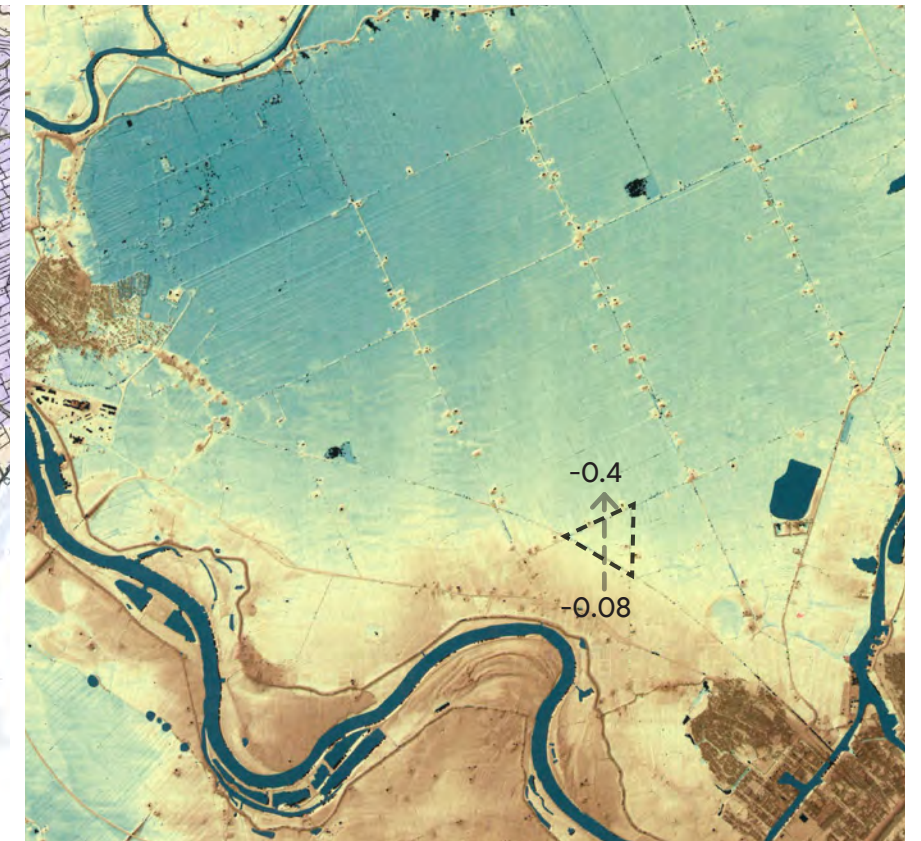
Het natuurlandschap



legenda

- getij-riviermondrug
- doorbraakwaaier
- meandergeul
- veen

Terreinhoogte



legenda

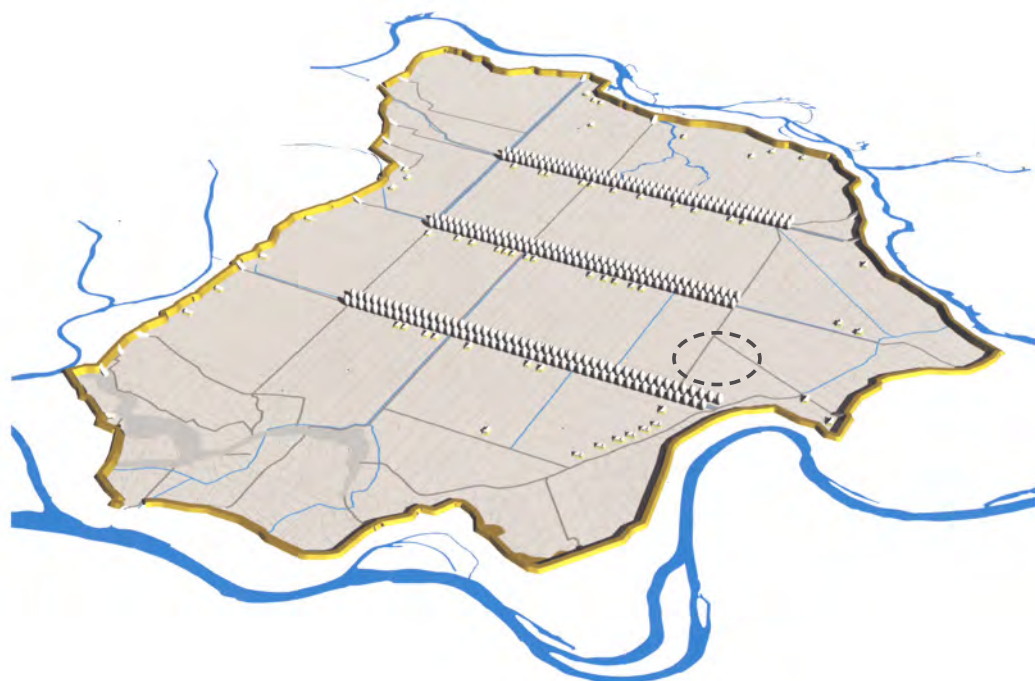
- 2,50 meter
- 0 = Normaal Amsterdal
- + 6,00 meter

II-2 Landschapsarchitectonische kenmerken

De waterbouwkundige en cultuurtechnische vormkenmerken zijn ontstaan vanaf de eerste bedijking (1384) en vanaf het moment dat er voor het eerst bemalen werd omdat de veenbodem te ver was ingeklonken (1490). In de polder Mastenbroek is een rationeel grid van weteringen en sloten te herkennen, die ontworpen was om de polder goed te kunnen ontwateren voor landbouwkundig gebruik. Binnen de grotere 'ontginningsblokken' (tussen de hoofdweteringen) is het systeem van opstreckende verkaveling toegepast. De meest voorkomende oriëntatie is in de dwarsrichting, maar nabij 's-Heerenbroek en in Breecamp-West komt een opstrek in de lengterichting voor. Sowieso volgt de verkaveling aan de randen de meer natuurlijke contour van de polder. Ten zuiden van Breecamp-West, richting 's-Heerenbroek en de IJssel is dit te zien.

De oudste landschapsarchitectonische kenmerken hangen samen met de eerste bemalingen en de weteringen die hiervoor nodig waren. Er is een planmatige opzet te herkennen met een overwegend regelmatig verkavelingspatroon. Er werden drie parallel lopende weteringen gegraven van waaruit de ontginning plaatsvond. Het rationele ontginningssysteem is niet helemaal tot aan de randen van de polder doorgetrokken. Een andere subtiele onregelmatigheid ligt in de kruisingen, die steeds verspringen. De beplanting beperkt zich tot de erven langs de weteringen, waardoor in de polder 'lege' ruimten van enkele kilometers zijn ontstaan. De rivierduinen en doorbraakwaaiers vormen, net als oude kreken aan de oostrand en doorbraken aan de noordrand, met hun begroeiing ruimtelijke accenten. De regelmaat van de ontginningsvlakte overheerst, maar aan de randen is deze ingebed in het rivierenlandschap.

Bron:
"De Polderatlas van Nederland" (Clemens Steenberg, Wouter Reh, Steffen Nijhuis, Michiel Pouderoijen, 2009)



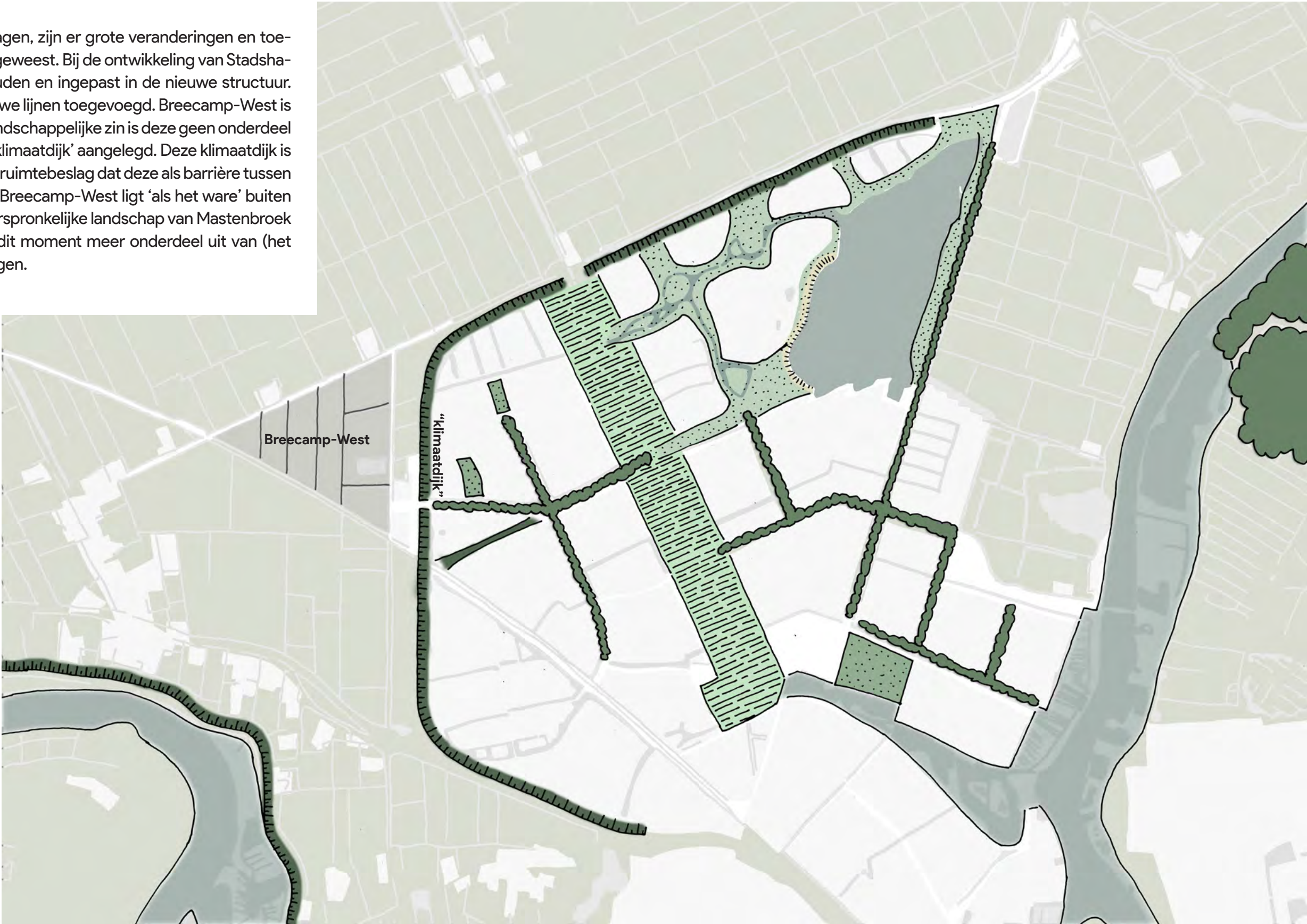
Grondvorm



II-3 **Het recente landschap**

Na 2000, bij de aanleg van Vinex-wijk Stadshagen, zijn er grote veranderingen en toevoegingen aan het oorspronkelijke landschap geweest. Bij de ontwikkeling van Stadshagen zijn er oude landschappelijke lijnen behouden en ingepast in de nieuwe structuur. Maar er zijn ook oude lijnen verdwenen en nieuwe lijnen toegevoegd. Breecamp-West is weliswaar een onderdeel van Stadshagen, in landschappelijke zin is deze geen onderdeel van deze Vinex-wijk. Rond Stadshagen is een ‘klimaatdijk’ aangelegd. Deze klimaatdijk is een brede en hoge dijk met een dermate groot ruimtebeslag dat deze als barrière tussen Stadshagen en Breecamp-West functioneert. Breecamp-West ligt ‘als het ware’ buiten Stadshagen. Omdat in Breecamp-West het oorspronkelijke landschap van Mastenbroek nog herkenbaar is, maakt het plangebied op dit moment meer onderdeel uit van (het landschap van) Mastenbroek dan van Stadshagen.

-  Oude Weteringzone
-  Park
-  Park Breezicht
-  Strandje
-  Klimaatdijk
-  Dijk
-  Bomenlanen
-  Westerveldse Bos
-  Polderlandschap
-  Rivierenlandschap



III Ruimtelijke analyse

III-1 Ruimtelijke hoofdstructuur

In de huidige situatie wordt de ruimtelijke hoofdstructuur van Brecamp-West en de directe omgeving niet alleen bepaald door de gebiedsgrenzen (NS-spoor, Stuurmansweg, Scholtensteeg) en de landschappelijke ondergrond, maar ook door de structuren die vanuit Stadshagen de relatie met het plangebied leggen. De Stadshagenallee en het Jac. P. Thijsselaan en -pad zijn structuren die voortgezet (kunnen) worden in Brecamp West. Langs deze lijnen worden fietsverbindingen en auto-ontsluitingen gemaakt, en kan eventueel een koppeling gemaakt worden met het watersysteem van Stadshagen.



III-2 Voorzieningen

In Stadshagen zijn de commerciële voorzieningen geconcentreerd in het Winkelcentrum Stadshagen. Overige maatschappelijke en sportvoorzieningen liggen vooral aan weerszijden van de Oude Wetering. En door heel Stadshagen heen liggen verspreid speelplekken voor verschillende leeftijden.

Breecamp-West ligt hemelsbreed op 1,8 tot 2,5 kilometer van Winkelcentrum Stadshagen. De fietsverbinding vanuit het plangebied met het winkelcentrum is indirect (minimaal ruim 3,0 kilometer of 10 minuten fietsen). Met de auto is de afstand ruim 3,0 kilometer (6 minuten). Voor de nieuwe woningen in Breecamp-West is nabijheid van voorzieningen van belang, of het nu gaat om de dagelijkse boodschappen, eerstelijnsgezondheidszorg of onderwijs. Hiervoor zijn verbeterde of nieuwe fietsverbindingen nodig naar de voorzieningen in Stadshagen, danwel is te denken aan het toevoegen van voorzieningen in Breecamp-West.



III-3 **Fietsstructuur**

Rond de locatie liggen een aantal (recreatieve) fietsroutes waarvan enkele als vrijliggend fietspad zijn uitgevoerd. Onder de N331 ligt een fietstunnel die de locatie verbindt met de Jac. P. Thijsselaan in Stadshagen. De Scholtensteeg is ter hoogte van de spoorwegovergang afgesloten voor autoverkeer. De spoorwegovergang is wel in gebruik voor (brom)-fietsers.

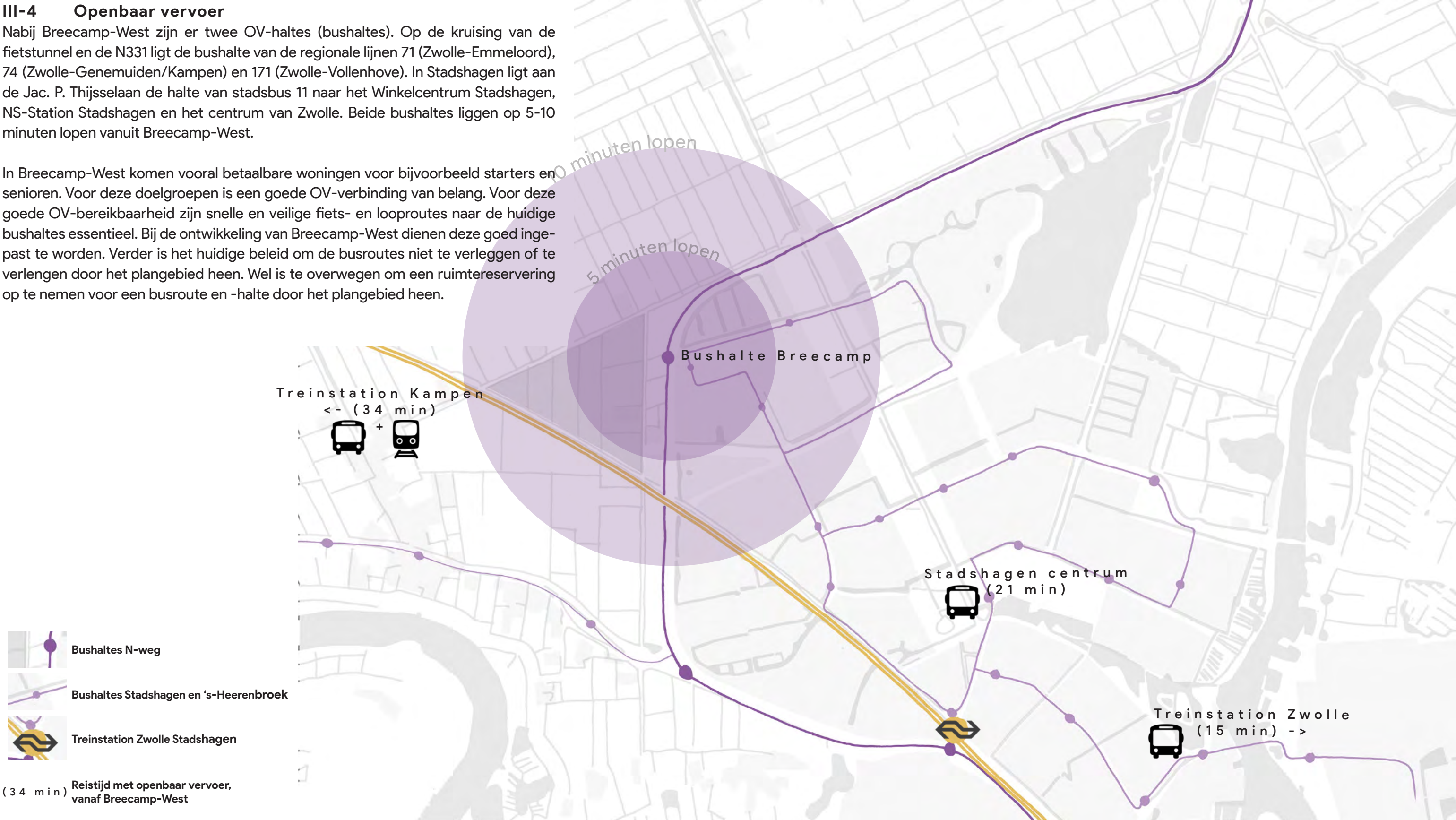
In Breecamp-West liggen er kansen voor het uitbreiden van het fietspadennetwerk. In het verlengde van de Jac. P. Thijsselaan en de fietstunnel kan een vrijliggend fietspad gerealiseerd worden om Breecamp-West te verbinden met Stadshagen. Er kan verder een fietsverbinding gemaakt worden door het gebied heen richting de Stuurmansweg. De fietsroute over de Scholtensteeg wordt verbonden worden met fietsroutes in De Tippe. En parallel aan de Stadshagenallee is er een mogelijkheid om een vrijliggend fietspad te maken, die vanuit het plangebied tot aan de Havezatenallee loopt.



III-4 **Openbaar vervoer**

Nabij Breecamp-West zijn er twee OV-haltes (bushaltes). Op de kruising van de fietstunnel en de N331 ligt de bushalte van de regionale lijnen 71 (Zwolle-Emmeloord), 74 (Zwolle-Genemuiden/Kampen) en 171 (Zwolle-Vollenhove). In Stadshagen ligt aan de Jac. P. Thijsselaan de halte van stadsbus 11 naar het Winkelcentrum Stadshagen, NS-Station Stadshagen en het centrum van Zwolle. Beide bushaltes liggen op 5-10 minuten lopen vanuit Breecamp-West.

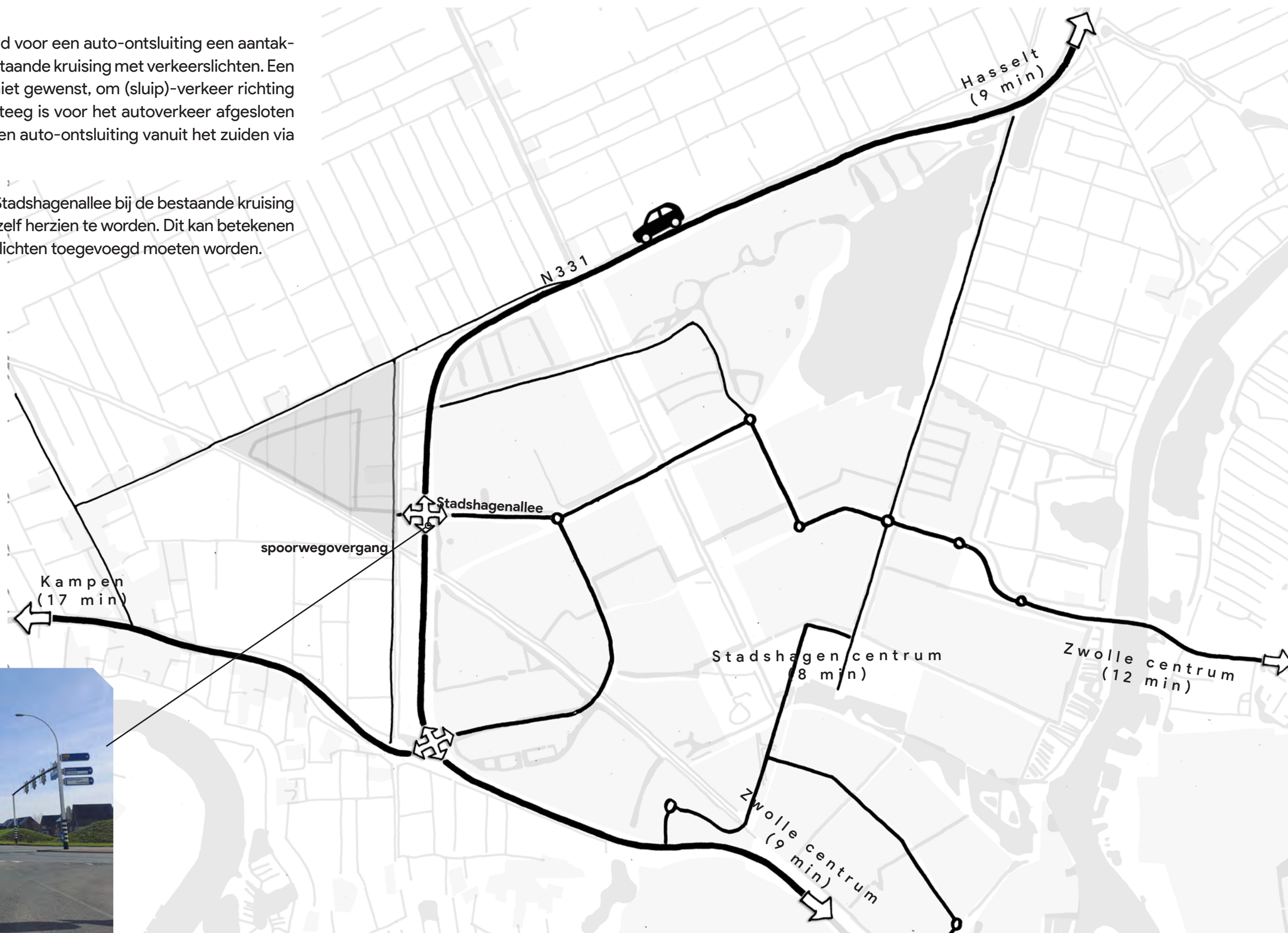
In Breecamp-West komen vooral betaalbare woningen voor bijvoorbeeld starters en senioren. Voor deze doelgroepen is een goede OV-verbinding van belang. Voor deze goede OV-bereikbaarheid zijn snelle en veilige fiets- en looproutes naar de huidige bushaltes essentieel. Bij de ontwikkeling van Breecamp-West dienen deze goed ingepast te worden. Verder is het huidige beleid om de busroutes niet te verleggen of te verlengen door het plangebied heen. Wel is te overwegen om een ruimtereservering op te nemen voor een busroute en -halte door het plangebied heen.



III-5 Auto

Voor Breecamp-West is de enige mogelijkheid voor een auto-ontsluiting een aantakking op de N331 en Stadshagenallee bij de bestaande kruising met verkeerslichten. Een auto-ontsluiting vanaf de Stuurmansweg is niet gewenst, om (sluip)-verkeer richting 's-Heerenbroek te voorkomen. De Scholtensteeg is voor het autoverkeer afgesloten ter hoogte van de spoorwegovergang, dus een auto-ontsluiting vanuit het zuiden via de Scholtensteeg is eveneens uitgesloten.

Wanneer een auto-ontsluiting op de N331 en Stadshagenallee bij de bestaande kruising wordt gerealiseerd, dan dient ook de kruising zelf herzien te worden. Dit kan betekenen dat er bijvoorbeeld wegvakken bij de verkeerslichten toegevoegd moeten worden.





poldersloot



poldersloot met duiker



poldersloot (onder) en weidesloot



stuw bij peilscheiding

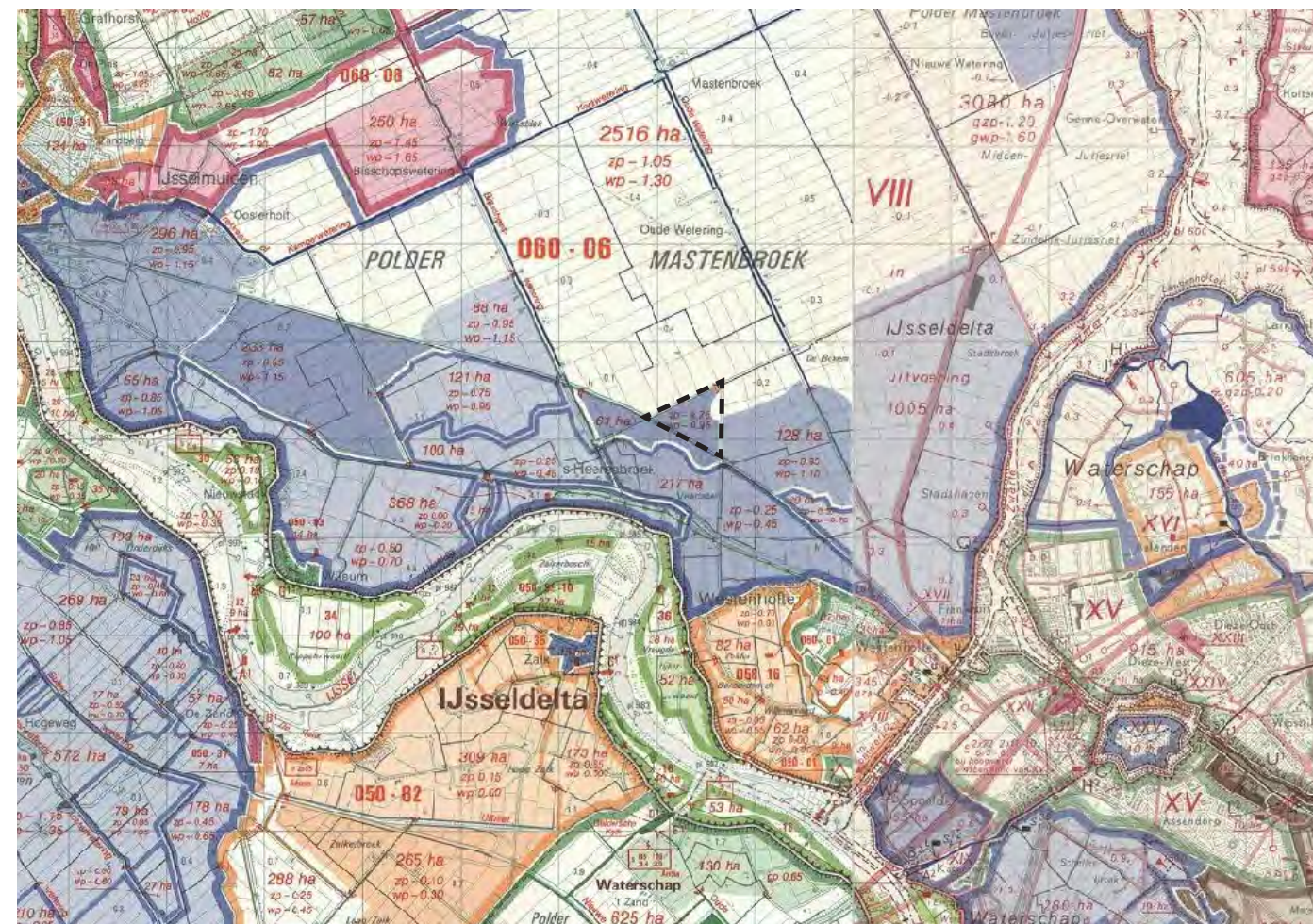
IV Water

Het plangebied Breecamp-West is onderdeel van de polder Mastenbroek. Binnen deze polder zijn er van oudsher verschillende peilgebieden. In de directe omgeving van het plangebied zijn er vier peilgebieden waarvan er twee binnen Breecamp-West liggen. Bij de ontwikkeling van Breecamp-West is te overwegen om hier één peilgebied van te maken (zomerpeil: -0,75 - winterpeil: -0,95), mits dit mogelijk is binnen het waterbeheer. Daarbij dient gekeken te worden naar het afwijkend peilgebied in het noordoosten van het plangebied. Om Breecamp-West hetzelfde peilgebied als de rest van Stadshagen te geven is niet gewenst.

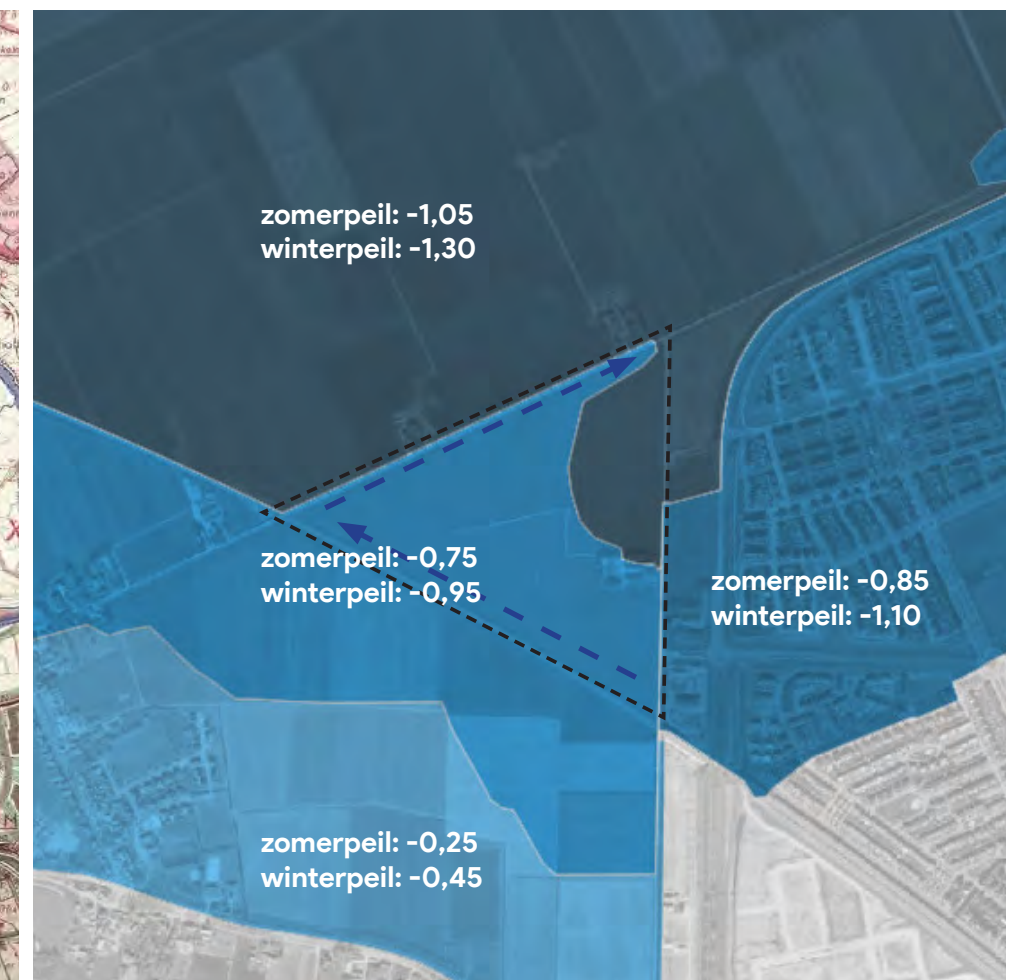
De afstroomrichting van het water is globaal van zuidoost naar west naar noordoost, zie onderstaande figuur met waterpeilen. Bij het ontwerp van een nieuwe waterstructuur voor Breecamp-West dient hier rekening mee gehouden te worden. Een robuust water- en afwateringssysteem voor de nieuwe planontwikkeling heeft deze afstroomrichting als basis.

(bron: Waterschap Drents Overijsselse Delta)

peilgebieden



waterpeilen Breecamp-West



Verloren en behouden lijnen in het landschap

De oude polderstructuren zijn nog altijd goed zichtbaar in zowel 's Heerenbroek als Stadshagen. Omdat de oriëntatie van dit stukje polder een uitzondering vormt op de dwarsverkaveling van polder Mastenbroek is het denkbaar deze historische lijnen als basis voor de nieuwe ontwikkeling te zien.

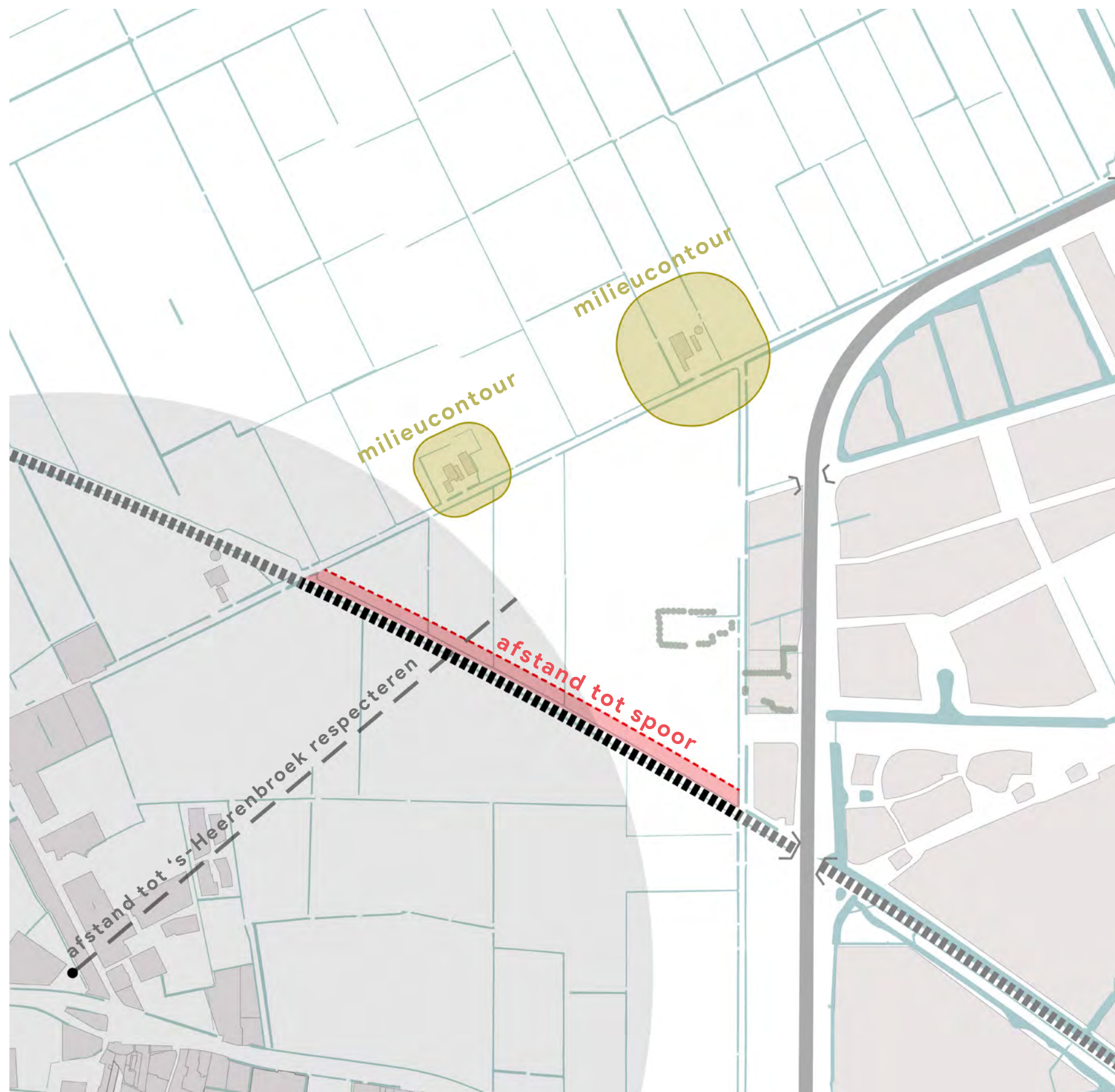
V Technische randvoorwaarden

De bestaande context rondom het plangebied heeft invloed op de ontwikkelmogelijkheden. Ten eerste liggen ten noorden van het plangebied, aan de Stuurmansweg, twee boerderijen met een agrarische functie. Dit gaat gepaard met een geurhindercontour die tot in het plangebied reikt. Binnen deze contouren is het met het aanblijven van de agrarische functies niet mogelijk woningen en andere geurgevoelige objecten te realiseren.

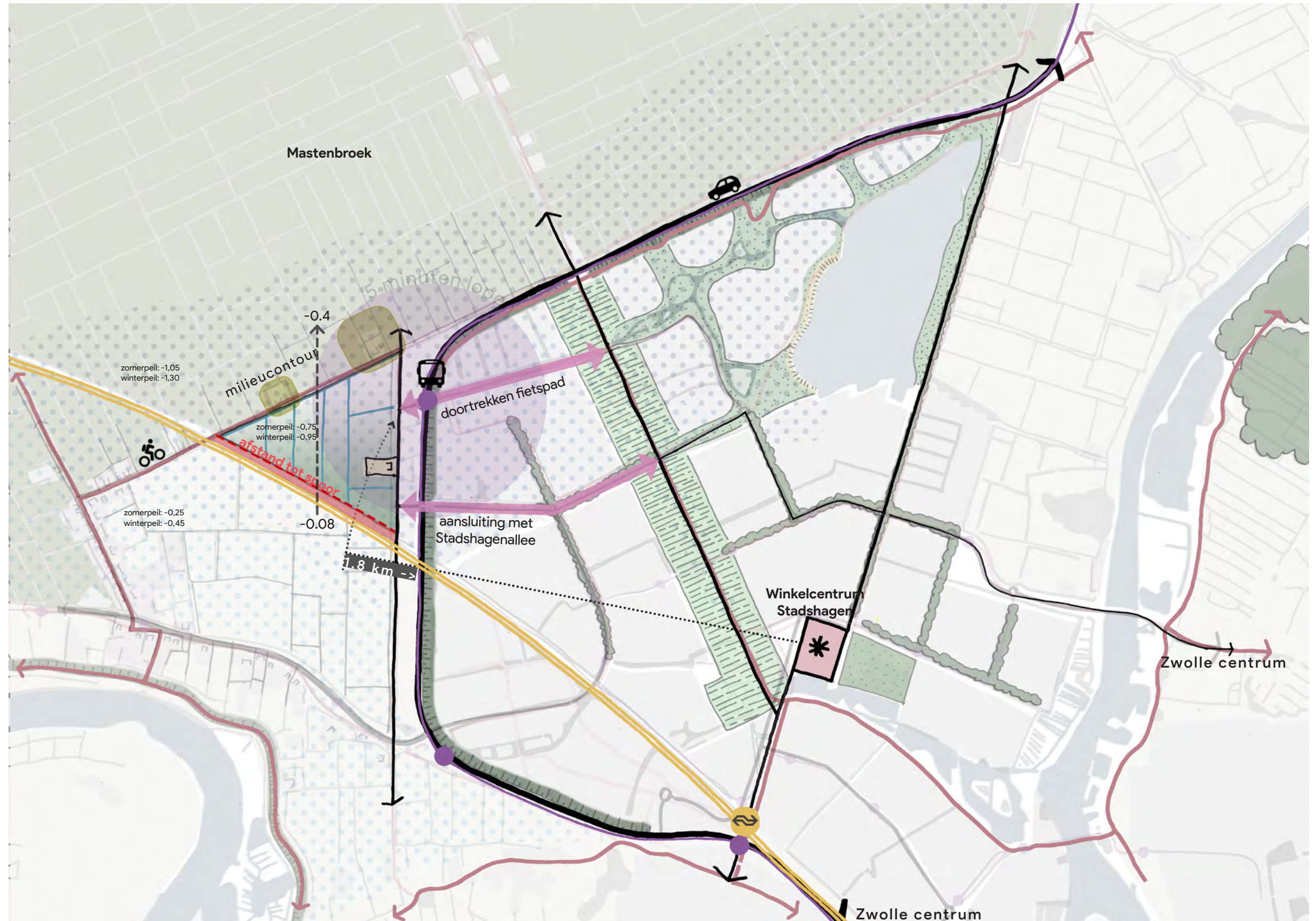
Het tweede aspect dat van invloed is op de ontwikkelmogelijkheden in Breecamp-West, is de aanwezigheid van de spoorlijn die Zwolle met Kampen verbindt. Het ligt voor de hand om, net als elders in Stadshagen, afstand te houden van het spoor. Wat de exacte afstand dient te worden zal uit nader onderzoek moeten blijken.

De derde factor vanuit de omgeving, is de nabijheid van 's-Heerenbroek. Vanuit dit dorp is het plangebied goed te zien en beleven. Om qua schaal en maat aan te sluiten op 's-Heerenbroek, zal in de zuidwestelijke hoek geen hoge- of dichte bebouwing gerealiseerd worden.

Er zijn verder geen beperkingen zoals leidingtracés, hoogspanningsleidingen, straatpaden, etc. of randvoorwaarden in het gebied.



VI samenvattende conclusiekaart



bijlage C

Participatiejournaal

Gebiedsvisie Zwolle Breecamp-West

Participatiejournaal



Inhoudsopgave

1.	1-op-1 gesprekken met belangenverenigingen	3
2.	Gebiedssafari's	8
3.	Ontwerpworkshop Binnentuin met Dorpsbelangen 's Heerenbroek	14
4.	Informatiebijeenkomst	19
5.	Bijeenkomst belangenverenigingen en omwonenden	25

Inleiding

In dit participatiejournaal vindt u alle verslagleggingen van de verschillende participatie- en communicatieactiviteiten die zijn georganiseerd door de ontwikkelende partijen BPD en Roosdom Tijhuis om tot een gedragen gebiedsvisie voor Breecamp-West te komen. Alle activiteiten hebben plaatsgevonden tussen februari 2023 en september 2023. De inzet van de activiteiten is gebaseerd op de Participatie strategie en aanpak Zwolle Breecamp-West d.d. maart 2023. De vorm van de activiteiten zijn bepaald aan de hand van onderstaande matrix.

	Omgeving	Georganiseerde verenigingen	Professionele stakeholders	Gemeente Zwolle
Faciliteren				
Gezamenlijk besluit				x
Coproductie			x	x
Adviseren		x	x	x
Raadplegen	x	x	x	x
Informereren	x	x	x	x

Figuur 1 - Participatie matrix Breecamp-West

1. 1-op-1 gesprekken met belangenverenigingen

29 maart 2023

De vier belangenvereniging uit de omgeving: Dorpsbelangen 's-Heerenbroek, Wijkstichting Stadshagen, Polderbelangen Mastenbroek en Bewonerscommissie Breecamp zijn in februari 2023 door de ontwikkelende partijen BPD en Roosdom Tijhuis uitgenodigd voor een verkennend 1-op-1 gesprek over de ontwikkeling van Breecamp-West. Polderbelangen Mastenbroek heeft na het ontvangen van de uitnodiging laten weten dat zij geen interesse hadden in een 1-op-1 gesprek op dat moment maar wel graag in verdere ontwikkelingen meegenomen willen worden. Met Bewonerscommissie Breecamp is meerdere malen contact gezocht maar geen reactie van vernomen. Dit geldt ook voor de uitnodiging voor de andere activiteiten die in dit verslag genoemd worden.

Met Dorpsbelangen 's Heerenbroek en Wijkstichting Stadshagen Totaal heeft een gesprek plaatsgevonden. Het bespreken van de uitgangspunten zoals opgenomen in de Startnotitie stond in dit gesprek centraal.

1.1. Verslaglegging gesprek Dorpsbelangen 's-Heerenbroek

Verslag 1-op-1 gesprek ontwikkeling Breecamp-West dorpsbelangen 's Heerenbroek

Datum	29-03-2023
Locatie	Kantoor BPD Zwolle
Tijdstip	18:00-19:30
Aanwezig	Roland van Slooten (Dorpsbelangen 's-Heerenbroek) Marjan Kragt (Dorpsbelangen 's-Heerenbroek) Judith Offereins (Dorpsbelangen 's-Heerenbroek) Gerard Hendriksen (Dorpsbelangen 's-Heerenbroek) Emanuel Borninkhof (Antea Group), voorzitter Norbert Mulder (BPD) Stephanie Pelgrum (Over Morgen), notulist
Opening	- Emanuel heet iedereen welkom, er volgt een introductie rondje. - Het vorige overleg tussen Dorpsbelangen 's Heerenbroek en BPD vond plaats eind 2021. Tijdens dit overleg is een eerste toelichting op de geplande ontwikkeling gegeven en zijn er afspraken gemaakt over het betrekken van Dorpsbelangen 's Heerenbroek. - Vervolg op die gemaakte afspraken is onder anderen dit 1-op-1 gesprek. - Doel van het overleg is het bespreken van de startnotitie en de ambitie en kaders die daarin benoemd zijn. Welke zorgen leven er en welke aandachtspunten geeft dorpsbelangen 's Heerenbroek mee?

1. Introductie en stand van zaken

- Sinds het overleg eind 2021 is de Startnotitie vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2022. Dit traject heeft langer geduurd dan initieel gepland.
- Na de vaststelling van de startnotitie is de planontwikkeling de volgende fase ingegaan; het opstellen van de gebiedsvisie.
- Voor het opstellen van de gebiedsvisie zijn Atelier Dutch en Over Morgen betrokken. Atelier Dutch is een stedenbouwkundig bureau, Over Morgen begeleid het participatie traject.
- Er lopen verschillende onderzoeken naar thema's zoals bodem, mobiliteit. Dit zijn allemaal ingrediënten voor de gebiedsvisie.
- Een gebiedsvisie worden verschillende ambities bepaald. Dit wordt toegespitst op verschillende thema's zoals mobiliteit en wonen. In de visie wordt ook een eerste verkenning gedaan naar mogelijke verschijningsvormen van de wijk, maar dit blijft op hoofdlijnen.
- Nadere uitwerking van het ontwerp vindt plaats in de vervolgstap; het opstellen van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP).
- In de twee fases van de gebiedsvisie en ROP is er mogelijkheid tot inbreng van partijen.
- Huidige planning is om de gebiedsvisie in concept voor de zomer af te hebben. Het opstellen van het Ruimtelijke Ontwikkelingsplan volgt direct daarna.

2. Startnotitie

De startnotitie omvat de ambitie en de kaders voor de ontwikkeling. Deze is meegestuurd met de uitnodiging voor het 1-op-1 gesprek. Link naar startnotitie: [startnotitie Breecamp-West](#).

- De aandachtspunten/opmerkingen die worden meegegeven vanuit dorpsbelangen 's Heerenbroek:
 - Het valt op dat in de startnotitie gesproken wordt over “de omgeving”. De omgeving is het dorp 's Heerenbroek. Door het benoemen als “de omgeving” wordt het onpersoonlijk. Reactie: In de startnotitie staat benoemd dat de wijk een dorps karakter moet krijgen. Hoe wordt daar vanuit BPD naar gekeken, wat is dorps?
 - Reactie: dit is een onderwerp waar nu in de gebiedsvisie veel aandacht naar gaat. We willen de huizen betaalbaar houden, dat betekent kleinere woningen en een compactere buurt, maar een dorps karkater wijst juist op een ruimere opgezette wijk met grotere huizen. Percentages van verschillende woningen: 30% sociale huur, 40% procent midden huur, 30% koop liggen vast en zijn bepaald door de gemeente Zwolle. Vormgeving van de ruimtelijke structuur van de wijk is nu in volle gang, daarbij komen rekenen en tekenen samen en kijken we wat er mogelijk is binnen de combinatie van betaalbaarheid en ruimtelijkheid.
 - Kleurstelling is erg belangrijk voor de ruimtelijke uitstraling en wat wij vanuit het dorp zien. Reactie: op dat detailniveau zijn nu nog geen plannen gemaakt, wij nemen jullie mee in deze eigenschappen zodra wij zover zijn.
 - Liever geen hoogbouw in Breecamp-West en met name niet aan de kant van 's Heerenbroek. Reactie: streven is om zo min mogelijk hoogbouw toe te passen. We zullen de voorkeur voor geen hoogbouw aan de kant van 's Heerenbroek meenemen in het ontwerp.
 - Advies om op de bodem te letten, het is een veenbodem, uit eigen ervaring wordt er gesproken over grote verschillen tussen percelen. Reactie: Goed om kennis te nemen van deze ervaring. Een ontwerp waarin bodem en water sturend zijn wordt nu uitgewerkt. Daarvoor is onderzoek gedaan naar de bodem.
 - Klimaatdijk, Breecamp-West zou buiten de klimaatdijk komen te liggen, of zijn er plannen om de dijk te verleggen? Reactie: zover bekend heeft de dijk meer een geluidswerende functie.

- Geen plannen om de dijk te verleggen, ligt buiten de scope van de opdracht van BPD/Roosdom Tijlhuis.
- Zorgen over de verkeerssituatie. Door de komst van extra woningen zal het nog drukker worden op de N-wegen, zowel op de N331 als de N764. Beste scenario als de N764 geen doorgaande N-weg is maar een 30 zone. Of een route langs de spoorlijn/via Stuurmansweg om het verkeer om te leiden en te voorkomen dat ze door het dorp 's Heerenbroek heen rijden. Reactie: begrip voor de zorgen. De verantwoordelijkheid ligt bij de verkeerskundige van de gemeenten en de provincie. Gemeente Zwolle geeft opdracht om op de kruising bij het Esso tankstation aan te sluiten, geen vrije keuze voor BPD. Zwolle is verantwoordelijk voor de ontsluiting van de wijk op de rest van de gemeente. Provincie is verantwoordelijk voor ontsluiting tussen dorpen. We kunnen het als opmerking meenemen in de planontwikkelingen, cijfermatige onderbouwing van de gevolgen: blijven drukken op een gesprek tussen de gemeente en provincie. Maar uiteindelijk niet de verantwoordelijkheid van BPD en Roosdom Tijlhuis.
- Ligging en inpassing van Breecamp-West blijft lastig, door de klimaatdijk en bedrijvenstrip hoort het gevoelsmatig minder bij Stadshagen en meer bij 's Heerenbroek. Aandacht voor het verbinden van de gebieden. Reactie: in uitwerking van stedenbouwkundig plan hebben we ook aandacht voor de verbinding van de omliggende gebieden. Mee eens dat Breecamp-West gevoelsmatig meer bij 's Heerenbroek hoort dan bij Stadshagen. Goed om extra aandacht voor deze gevoelsmatige kwestie te hebben bij het maken van het ontwerp. Ontwerp kan namelijk inspelen op dit gevoel.
- Zorgen over voorzieningen. Zorg dat nieuwe bewoners van Breecamp-west gebruik gaan maken van de voorzieningen in 's Heerenbroek. Komt voort uit de kwestie dat gevoelsmatig Breecamp-West meer hoort tot 's Heerenbroek dan Stadshagen. De voorzieningen in het dorp, bijvoorbeeld de basisschool, hebben niet voldoende capaciteit om meer gebruikers te voorzien.

3. De dorpsvisie in relatie tot de startnotitie

- Inzet van 's Heerenbroek: grenzen zo scherp mogelijk houden. Iedereen was al verbaasd dat Scholtensteeg over de dijk heen is gegaan. Probeer Breecamp-West zo veel mogelijk bij Stadshagen te houden. Daarvoor moeten eigenlijk de dijk en N-weg worden verlegd. Dan blijft 's Heerenbroek een eigen dorp. Openheid en weidsheid is heel belangrijk. Het doorzicht naar Mastenbroek zijn we helaas al kwijt. We willen dorps karakter behouden.
- Binnentuin van 's Heerenbroek (gebied tussen spoorlijn en 's Heerenbroek): moet open en weids blijven. Bij voorkeur agrarische functie of een boomgaard.
- Voor de binnentuin vindt er binnenkort een ontwerpssessie gehouden. Norbert zal hiervoor worden uitgenodigd.

4. Vervolg proces

- Er zal op 20 april een gebiedssafari worden georganiseerd. Hierbij gaan we graag in breder gezelschap met dorpsbelangen 's Heerenbroek en andere partijen, op locatie, in gesprek over verschillende ambities. Dit zal worden meegenomen in de gebiedsvisie.
- Daarnaast komen we in de vervolgfase, ROP, waarin verschillende ontwerpen nader worden uitgewerkt terug om deze tijdig te bespreken. Er is dan nog geen definitief ontwerp gemaakt.
- Dorpsbelangen 's Heerenbroek geeft aan het prettig te vinden om zo tijdig en persoonlijk te worden betrokken bij het proces.

1.2. Verslaglegging gesprek Wijkstichting Stadshagen Totaal

Verslag 1-op-1 gesprek ontwikkeling Breecamp-West Wijkstichting Stadshagen Totaal

Datum	29-03-2023
Locatie	Kantoor BPD Zwolle
Tijdstip	20:00-21:30
Aanwezig	Constant Lam (Wijkstichting Stadshagen Totaal) Wander Kenter (Wijkstichting Stadshagen Totaal) Emanuel Borninkhof (Antea Group), voorzitter Norbert Mulder (BPD) Stephanie Pelgrum (Over Morgen), notulist

3. Opening

- Emanuel heet iedereen welkom, er volgt een introductie rondje.
- Het vorige overleg tussen Wijkstichting Stadshagen Totaal en BPD vond plaats eind 2021. Tijdens dit overleg is een eerste toelichting op de geplande ontwikkeling gegeven en zijn er afspraken gemaakt over het betrekken van Dorpsbelangen 's Heerenbroek.
- Vervolg op die gemaakte afspraken is onder anderen dit 1-op-1 gesprek.
- Doel van het overleg is het bespreken van de startnotitie en de ambitie en kaders die daarin benoemd zijn. Welke zorgen leven er en welke aandachtspunten geeft dorpsbelangen 's Heerenbroek mee?

4. Introductie en stand van zaken

- Sinds het overleg eind 2021 is de Startnotitie vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2022. Dit traject heeft langer geduurd dan initieel gepland.
- Na de vaststelling van de startnotitie is de planontwikkeling de volgende fase ingegaan; het opstellen van de gebiedsvisie.
- Voor het opstellen van de gebiedsvisie zijn Atelier Dutch en Over Morgen betrokken. Atelier Dutch is een stedenbouwkundig bureau, Over Morgen begeleid het participatie traject.
- Er lopen verschillende onderzoeken naar thema's zoals bodem, mobiliteit. Dit zijn allemaal ingrediënten voor de gebiedsvisie.
- Een gebiedsvisie worden verschillende ambities bepaald. Dit wordt toegespitst op verschillende thema's zoals mobiliteit en wonen. In de visie wordt ook een eerste verkenning gedaan naar mogelijke verschijningsvormen van de wijk, maar dit blijft op hoofdlijnen.
- Nadere uitwerking van het ontwerp vindt plaats in de vervolgstap; het opstellen van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP).
- In de twee fases van de gebiedsvisie en ROP is er mogelijkheid tot inbreng van partijen.
- Huidige planning is om de gebiedsvisie in concept voor de zomer af te hebben. Het opstellen van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan volgt direct daarna.
- **Startnotitie** De startnotitie omvat de ambitie en de kaders voor de ontwikkeling. Deze is meegestuurd met de uitnodiging voor het 1-op-1 gesprek. Link naar startnotitie: [startnotitie Breecamp-West](#).
- De aandachtspunten/opmerkingen die worden meegegeven vanuit Wijkstichting Stadshagen totaal:
 - Voorzieningen: nu al een tekort aan bepaalde voorzieningen in de wijk (met name zorgvoorzieningen zoals huisartsenpost). Door de komst van meer bewoners zal deze druk toenemen.
 - Aandachtspunt: supermarkt zit op een behoorlijk afstand
 - Aandachtspunt: (openbare) basisscholen in Stadshagen springen uit hun voegen

- Ontsluiting van het gebied, ook met OV.
 - Zorgen om aansluiting bij (de rest van de) wijk door fysieke afscheiding van de Hasselterweg en geluidswal
 - Kruising N331 en Stadshagenallee staat al erg vaak vast. Door toevoegen ontsluiting Breecamp-West op die kruising dan zal dat probleem nog groter worden.
 - Qua OV rijdt er maar 1 buslijn tot de rand van Breecamp. Vooral ouderen maken gebruik van de bus om voorzieningen zoals de supermarkt te bereiken. Betere ov-bereikbaarheid zou gewenst zijn.
 - Ontsluiting voor fietsers en voetgangers; en
 - De afstanden die fietsers hebben naar de binnenstad en/of voorzieningen in winkelcentrum van Stadshagen;
- Recreatie: veel bewoners van Stadshagen gaan naar Milligerplas voor een rondje om. Toevoegen van extra recreatieve rondjes zou een goede toevoeging zijn.
 - Oog voor recreatie maar dan vooral nadruk op groen recreatie;
 - Suggestie streek functie polder achterland - bijv. een brink, als goed voorbeeld streekmarkt van breecamp succes. Of mogelijk een wekelijkse markt met lokale producten waarmee Breecamp-west binding houdt met de rest van Stadshagen.
- Betaalbaarheid van huizen: veel mensen die in Stadshagen zijn gaan wonen stromen binnen de buurt door naar een volgend huis. Nieuwe betaalbare woningen in Breecamp-West kunnen deze doorstroming verbeteren.
 - Gentrificatie/mixen van huur en koop om sociale cohesie en betrokkenheid bij buurt te vergroten (leren van eerdere ervaringen in wijk Breecamp);
 - Kijken naar buurtschappen-aanpak in Breezicht als inspiratie voor Breecamp-West;

5. Vervolg proces

- Er zal op 20 april een gebiedssafari worden georganiseerd. Hierbij gaan we graag in breder gezelschap met Wijkstichting Stadshagen en andere partijen, op locatie, in gesprek over verschillende ambities. Dit zal worden meegenomen in de gebiedsvisie.
- Daarnaast komen we in de vervolgfase, ROP, waarin verschillende ontwerpen nader worden uitgewerkt terug om deze tijdig te bespreken. Er is dan nog geen definitief ontwerp gemaakt.
- Wijkstichting Stadshagen Totaal geeft aan het prettig te vinden om zo tijdig te worden betrokken bij het proces. Daarnaast geven zij ook aan dat de ontwikkeling van Breecamp-West minder directe invloed heeft op Stadshagen.

2. Gebiedssafari's

20 april 2023

2.1 Middag safari met professionele stakeholders





Uitnodiging Breecamp-West Safari

20 april 2023

Zwolle is aan het groeien. Met oog op de grote vraag naar woningen in deze gemeente zijn we daarom volop bezig met het ontwikkelen van het gebied Breecamp-West, ten Noordwesten van Zwolle. Graag gaan wij op locatie met u in gesprek over de vastgestelde uitgangspunten in de [startnotitie](#). En de uitwerking van de ambities voor het opstellen van de gebiedsvisie. **Daarom nodigen wij u graag uit om met ons op 20 april op safari te gaan door Breecamp-West.**

De safari

Tijdens de Breecamp-West safari willen we met u als professional het gesprek voeren over verschillende thema's zoals woningen en voorzieningen, duurzaamheid, mobiliteit en inpassing in het landschap en omgeving. De afgelopen tijd zijn we al met veel partijen individueel in gesprek gegaan. Graag brengen we u als partijen samen en willen we de gesprekken een stap verder brengen.

Wilt u mee op safari? Aanmelden kan via de outlook-uitnodiging.

Datum	20 april 2023
Tijd	15:30 – 17:00
Locatie	De Kandelaar, J.W. van Lenthestraat 2, 8275 AH 's-Heerenbroek
Meenemen	Stevige (buiten)schoenen

Programma

15:30 – 15:45	Inloop
15:45 – 15:50	Welkom
15:50 – 16:00	Introductie ontwikkeling Breecamp-West
16:00 – 16:30	Wat vindt u belangrijk voor Breecamp-West?
16:30 – 17:00	Afronding, koffie en thee



Inleiding

Breecamp-West wordt de komende jaren ontwikkeld tot nieuwe woonwijk van Zwolle. Op 20 april 2023 organiseerden de ontwikkelende partijen BPD en Roosdom Tijhuis een gebiedssafari naar Breecamp-West. De middag stond in het teken van kennismaken, informeren en in gesprek over de ambities voor de nieuwe woonwijk. Dit deden we op de plek waar het over gaat: Breecamp-West.

Stand van zaken ontwikkeling

Momenteel wordt de gebiedsvisie voor Breecamp-West opgesteld. Afgelopen najaar is de startnotitie vastgesteld, de gebiedsvisie is een nadere uitwerking van de vastgelegde uitgangspunten. Er wordt ernaar gestreefd om de gebiedsvisie voor de zomer af te ronden. Het betrekken van partijen is belangrijk om de plannen aan de laten sluiten bij wensen uit de omgeving, daarom omvat de participatiestrategie meerdere activiteiten. De safari was een van deze geplande activiteiten. De vervolgstap is om met alle opgehaalde ideeën en wensen op zak, een concept gebiedsvisie te maken. Deze conceptversie leggen we weer voor bij de belanghebbende om te toetsen waar de voorkeur naar uit gaat en eventuele aanscherpingen te maken om zo te komen tot de definitieve versie van de gebiedsvisie.

Aanwezigen

Veel verschillende professionele partijen waren vertegenwoordigd. In het totaal waren er 18 mensen aanwezig. Vanuit de Gemeente Zwolle waren verschillende beleidsmedewerkers aanwezig (o.a. mobiliteit, ecologie, duurzaam bouwen). De gebiedscoördinator van Gemeente Kampen was aanwezig evenals beleidsmedewerkers van het Waterschap. De Provincie was ook uitgenodigd maar kon helaas niet aanwezig zijn.

Leeswijzer

In dit verslag leest u alle opgehaalde input voor de nieuwe woonwijk. Dit zijn zowel huidige kaders en ambities als relevante ontwikkelingen op verschillende beleidsvlakken.



OVER MORGEN

OVER MORGEN

In gesprek over het ambitieweb

Tijdens de safari zijn we aan de hand van het ambitieweb in gesprek gegaan. Het ambitieweb toont de verschillende thema's en subthema's die een belangrijke rol spelen in de gebiedsvisie. Door in een gezelschap van verschillende partijen over de thema's in gesprek te gaan, doen we niet alleen inzichten op wat belangrijk is maar worden ook botsende belangen zichtbaar. Door gezamenlijk die discussie te voeren, creëren we nieuwe inzichten en begrip voor verschillende standpunten.

Het ambitieweb kent vier hoofdthema's:

- 1. Mobiliteit
- 2. Duurzaam bouwen
- 3. Duurzame leefomgeving
- 4. Programma

Deze vier thema's zijn onder te verdelen in verschillende subthema's die op de afbeelding hiernaast te vinden zijn. Per thema zijn er verschillende ambities te bedenken; welke voorzieningen landt er in Brecamp-West of hoe wordt parkeren georganiseerd?

Voor de vier verschillende hoofdthema's zijn in dit verslag de belangrijkste besproken punten vastgelegd.



OVER MORGEN

In gesprek over thema's en ambities; opgehaalde aandachtspunten en kansen

Mobiliteit

- Voorkomen dat de Stuurmansweg een sluiproute wordt.
- Op Stuurmansweg wel langzaam verkeer laten aansluiten vanuit Brecamp-West.
- Op de Zwolseweg (N764) komen veel onveilige verkeerssituaties voor, voorkomen dat deze weg nog drukker wordt.
- Geen aparte OV ontsluiting in Brecamp-West. Gebruik maken huidige OV verbinding in Stadshagen.
- Toepassen STOMP-principe; beleidsuitgangspunt gemeente Zwolle.

Duurzame leefomgeving

- Kans om een robuust blauw netwerk te creëren.
- Functiekoppeling van verschillende thema's. Bijvoorbeeld water en recreatie en mobiliteit.
- Klimaatadaptatie op een natuurlijke manier laten terugkomen in het ontwerp van de wijk. Niet vanuit berekeningen ontwerpen.
- Momenteel ecologische waarde grasland erg laag. Met komst natuur-inclusieve wijk kan deze worden vergroot.
- Wateropgave: drietrapsstrategie toepassen: vasthouden, bergen, afvoeren; beleidsuitgangspunt gemeente Zwolle
- Waterschap volgt KRW-richtlijnen. Ecologen van het waterschap praten graag mee over het verbeteren van de waterkwaliteit.

Duurzaam bouwen

- Onderbouwing bepalen mate van duurzaamheid van materialen
- Gebruik maken van een materialen paspoort.
- Beleid op circulariteit, inclusief circulair bouwen, is er op het moment niet. Wel wordt er een verkenning naar gedaan.
- Beleid op natuur inclusief bouwen wordt dit jaar (2023) gemaakt.

Programma

- Kans om in te spelen op de voorzieningen behoefte van 's Heerenbroek.
- Onderzoek naar voorzieningen gemeente Zwolle, wordt in de zomer vastgesteld.
- Kleinschalige ontmoetingsplekken creëren in de wijk om sociale cohesie te bevorderen.
- Gezondheidszorg: behoefte aan huisartsen post. In Stadshagen beperkte capaciteit.
- Eventueel realiseren: kleinschalige detailhandel en horeca.
- Let op! Kan tegenstrijdig zijn aan afspraken die eerder gemaakt zijn met andere partijen in de Tippe. Daar concentreert bedrijvigheid in de rand in het noordoosten van het gebied.

OVER MORGEN

2.2 Avond safari met belangenverenigingen en omwonenden

De uitnodiging voor de gebiedssafari is naar de belangenverenigingen verstuurd via email. De omwonenden hebben een begeleidende brief ontvangen vanuit BPD naast de uitnodiging.



BPD Ontwikkeling BV
Regio Noord-Oost & Midden
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
Postbus 1
3800 AA Amersfoort
+31 (0)33 453 41 11
ontwikkeling.nom@bpd.nl
www.bpd.nl
BTW NL800406187B01
KvK 08013158
IBAN NL36 RABO 0265 8667 07
BIC RABONL2U

Aan: direct omwonenden en naastgelegen bedrijven van Brecamp-West

Datum
13 april 2023

Behandeld door
N. Mulder

Telefoonnummer

Kenmerk

Onderwerp
Uitnodiging bijeenkomst ontwikkeling Brecamp-West

E-mail
n.mulder@bpd.nl

Geachte heer/mevrouw,

In uw directe omgeving staat de ontwikkeling van Brecamp-West gepland. Een ontwikkeling van woningbouw als uitbreiding van Stadshagen. In oktober 2022 is de startnotitie vastgesteld door de gemeenteraad van Zwolle. Hierin staan het doel, uitgangspunten en proces omschreven voor de ontwikkeling van Brecamp-West.

Graag nodigen wij, initiatiefnemers/eigenaren van de ontwikkeling, u uit om kennis te maken en met ons en vooral om in gesprek te gaan over de ontwikkeling.

Op donderdag 20 april aanstaande is een moment georganiseerd, voor u en andere direct omwonenden/bedrijven/dorpsbelangen. Hierbij ontvangt u de uitnodiging.

Wij hopen dat u aanwezig kunt zijn. Indien u komt willen wij u vragen met maximaal twee personen te komen vanuit uw huishouden en/of onderneming.

De komende periode vinden er meerdere momenten plaats waarbij we de omgeving betrekken bij de planvorming. Mocht u 20 april niet aanwezig kunnen zijn, zou u ons dan uw contactgegevens willen toesturen zodat wij u persoonlijk kunnen informeren over de aankomende momenten? Deze kunt u toesturen naar mij, Norbert Mulder, ontwikkelaar bij BPD n.mulder@bpd.nl.

Heeft u nog vragen over dit bericht dan kunt u uiteraard ook per e-mail contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet, namens de initiatiefnemers Bouwfonds Gebiedsontwikkeling (BPD) en Roosdom Tijhuis,

Norbert Mulder

Senior Ontwikkelaar

Onderdeel van Rabobank



Uitnodiging Breecamp-West Safari 20 april 2023

Zwolle is aan het groeien. Met oog op de grote vraag naar woningen in deze gemeente zijn we daarom volop bezig met het ontwikkelen van het gebied Breecamp-West, ten Noordwesten van Zwolle. De [startnotitie](#) ligt vast maar de plannen zijn nog niet rond en dat is met een rede. We willen voordat we verder gaan graag uw wensen voor de buurt meenemen in de planvorming. **Daarom nodigen wij u graag uit om met ons op 20 april op safari te gaan door Breecamp-West.**

De safari

Tijdens de Breecamp-West safari willen we in breder gezelschap het gesprek voeren over verschillende thema's zoals woningen en voorzieningen, duurzaamheid, mobiliteit en inpassing in het landschap en omgeving. De afgelopen tijd zijn we al met veel partijen individueel in gesprek gegaan. Deze gesprekken willen we een stap verder brengen. Dat doen we op de plek waar het over gaat: Breecamp-West.

Wilt u mee op safari? Aanmelden kan via de [link](#) of scan de QR-code hiernaast.

Datum	20 april 2023
Tijd	19:00 – 20:30
Locatie	De Kandelaar, J.W. van Lenthestraat 2, 8275 AH 's-Heerenbroek
Meenemen	Stevige (buiten)schoenen

Programma	
19:00 – 19:15	Inloop
19:15 – 19:20	Welkom
19:20 – 19:40	Introductie ontwikkeling Breecamp-West
19:40 – 20:10	Wat vindt u belangrijk voor Breecamp-West?
20:20 – 20:30	Afronding, koffie en thee



Inleiding

Breecamp-West wordt de komende jaren ontwikkeld tot nieuwe woonwijk van Zwolle. Op 20 april 2023 organiseerden de ontwikkelende partijen BPD en Roosdom Tijhuis een gebiedssafari naar Breecamp-West. De avond stond in het teken van kennismaken, informeren en in gesprek over de ambities voor de nieuwe woonwijk. Dit deden we op de plek waar het over gaat: Breecamp-West. Door weersomstandigheden heeft een deel van het gesprek plaatsgevonden in de Kandelaar in 's Heerenbroek, tevens het verzamel- en eindpunt van safari.

Stand van zaken ontwikkeling

Momenteel wordt de gebiedsvisie voor Breecamp-West opgesteld. Afgelopen najaar is de startnotitie vastgesteld, de gebiedsvisie is een nadere uitwerking van de vastgelegde uitgangspunten. Er wordt ernaar gestreefd om de gebiedsvisie voor de zomer af te ronden. Het betrekken van partijen is belangrijk om de plannen aan de lat te laten sluiten bij wensen uit de omgeving, daarom omvat de participatiestrategie meerdere activiteiten. De safari was een van deze geplande activiteiten. De vervolgstap is om met alle opgehaalde ideeën en wensen op zak, een concept gebiedsvisie te maken. Deze conceptversie leggen we weer voor bij de belanghebbende om te toetsen waar de voorkeur naar uit gaat en eventuele aanscherpingen te maken om zo te komen tot de definitieve versie van de gebiedsvisie.

Aanwezigen

Meerdere betrokken partijen waren 20 april vertegenwoordigd: Dorpsbelangen 's Heerenbroek, Polderbelang Mastenbroek, Wijkstichting Stadshagen Totaal. Daarnaast waren ook een aantal van de direct omwonenden aanwezig. Ook de gebiedscoördinator van Gemeente Kampen was aanwezig.

Leeswijzer

In dit verslag leest u alle opgehaalde ideeën en wensen voor de nieuwe woonwijk. Dit verslag omvat alleen de punten die zijn benoemd in het plenaire deel van de safari, wat achteraf in kleiner comité is besproken staat niet in dit verslag benoemd maar wordt uiteraard wel meegenomen in het vervolg traject.



OVER
MORGEN

In gesprek over het ambitieweb

Tijdens de safari zijn we aan de hand van het ambitieweb in gesprek gegaan. Het ambitieweb toont de verschillende thema's en subthema's die een belangrijke rol spelen in de gebiedsvisie. Door in een gezelschap van verschillende partijen over de thema's in gesprek te gaan, doen we niet alleen inzichten op wat belangrijk is maar worden ook botsende belangen zichtbaar. Door gezamenlijk die discussie te voeren, creëren we nieuwe inzichten en begrip voor verschillende standpunten.

Het ambitieweb kent vier hoofdthema's:

1. Mobiliteit
2. Duurzaam bouwen
3. Duurzame leefomgeving
4. Programma

Deze vier thema's zijn onder te verdelen in verschillende subthema's die op de afbeelding hiernaast te vinden zijn. Per thema zijn er verschillende ambities te bedenken; welke voorzieningen landt er in Breecamp-West of hoe wordt parkeren georganiseerd?

Voor de vier verschillende hoofdthema's zijn in dit verslag de belangrijkste besproken punten vastgelegd.



OVER
MORGEN

In gesprek over thema's en ambities; opgehaalde aandachtspunten en kansen

Mobiliteit

- De hoeveelheid vrachtverkeer zorgt voor veel overlast in 's Heerenbroek.
- Voorkomen van meer drukte op de Stuurmansweg. Idee: een poller (verzinkbare paal) waardoor alleen bestemmingsverkeer toegang heeft.
- Verbeteren verkeersveiligheid Stuurmansweg: veel recreanten (fietsers, hardlopers, skeelers) op de weg zorgt voor gevaarlijke situaties met agrarische machines. Een apart fietspad (door Breecamp-West) zou een goede oplossing bieden.
- Rondweg om verkeer om 's Heerenbroek heen te leiden. De ontwikkelende partijen BPD/Roosdom Tijhuis gaan niet over de aanleg van een nieuwe rondweg. Echter in de plannen kan wel rekening gehouden worden met de eventuele komst van een nieuwe weg.
- Via Oude Wetering veel verkeer vanuit Genemuiden en Kamperzeedijk richting A28 over Stuurmansweg/Scholtensteeg. Idee: poller op Stuurmansweg ter hoogte van Scholtensteeg zodat doorgaand verkeer via Scholtensteeg mogelijk blijft.

Duurzame leefomgeving

- Nieuwe bewoners moeten weten dat ze in een landelijk gebied komen te wonen. Dit kan betekenen dat je geen was buiten kan hangen als de boer aan het gieren is. Er zijn al afspraken tussen de Gemeente Zwolle en boeren over werktijden.
- Water afvoer en berging kan invloed hebben op de waterstanden van de omliggende boerderijen. Belangrijk dat hierover goede afstemming plaatsvindt.
- De Noordoost hoek van het gebied is het laagst gelegen, dat vormt een natuurlijke plek om waterberging te organiseren.

Duurzaam bouwen

- Woningen zo energiezuinig bouwen, wat niet gebruikt wordt, hoeft ook niet te worden opgewekt.
- De ontwikkeling van de nieuwe wijk biedt ook kans voor de verduurzaming van 's Heerenbroek.

Programma

- Voorzieningen in 's Heerenbroek hebben geen capaciteit om nieuwe bewoners te kunnen voorzien.
- Er is behoefte aan zorgcentra of huisartsenpost, daar is nu een tekort aan in Stadshagen.
- Scholen zijn in Stadshagen onlogisch verdeeld. Behoeft aan kleinschalig, beter verspreide scholen.
- Realiseren van senioren woningen kunnen de doorstroom verbeteren, er zitten nu veel senioren in een gezinswoning. Echter bewoners van 's Heerenbroek zullen waarschijnlijk niet snel verhuizen naar een stadse wijk.
- Een kleine supermarkt zou een goede toevoeging zijn, de supermarkten in Stadshagen zijn relatief ver weg. Bewoners uit 's Heerenbroek doen nu ook boodschappen in Stadshagen.
- Sterke voorkeur voor laagbouw, met name belangrijk aan de kant van 's Heerenbroek.
- Open karakter: doorkijkjes naar Mastenbroek. Ook groene afscherming van nieuwbouw. "Vitragie met zichtlijnen".

OVER
MORGEN

Verdere besproken punten

- Het perspectief van de omliggende boerderijen: De plannen worden gemaakt op basis van huidige vergunningen. Uitbreiding waarvoor nieuwe vergunningen nodig zijn kan daardoor lastig worden.

5

OVER
MORGEN

3. Ontwerpworkshop Binnentuin met Dorpsbelangen 's Heerenbroek

12 mei 2023



Opbrengst

Ontwerpworkshop
Binnentuin

12 mei 2023



1. De opdracht aan onszelf

Een van de opgaven in het Dorpsplan 's-Heerenbroek is, kom tot een passende invulling voor het gebied tussen het dorp en Stadshagen, de Binnentuin genaamd. Omdat de stad steeds dichterbij komt, in dit geval door de bouw van Breecamp west is dit gebied een belangrijke buffer tussen het dorp en de stad en de enige verzekering dat 's-Heerenbroek een dorp kan blijven.

De Binnentuin hoort bij 's-Heerenbroek en moet, wie ook het eigendom van de grond heeft of zal krijgen, een waardevol tuin voor het dorp – en voor de stad – worden.

Eigenlijk is de Binnentuin een zogenaamde stadsrand en of dorpsrand. Dat zijn meestal plekken die het karakter hebben van een pauzegebied, een onbestemde ruimte en daardoor vaak een rommelig geheel. Paardenweiden, schuurtjes, een vergeten houtopstand, een poeltje. een rommeltje.

De Binnentuin zoals wij ons die voorstellen heeft niets van dat alles. We hebben plannen voor een kwalitatief hoogwaardige invulling, die voor onszelf, voor de gemeenschap en voor de overheid veel betekent en oplevert.

2. Wat gaat de Binnentuin opleveren?

We komen tot een volgende inventarisatie

waterberging
tegengaan bodemdaling
gezonder bodem, vegetatie biodiversiteit
duurzame landbouw productie
versterken lokale economie
natuurontwikkeling (incl compensatie)
versterken cultureel erfgoed: identiteit, herkenbaarheid mn vanuit 's-Heerenbroek
uitloopgebied voor Stadshagen en 's-Heerenbroek
leefbaarheid
sociale contacten, ontmoetingsplekken

buffer naar de stadsrand
mensen doen het zelf; geen overheidsgeld
kans voor duurzame energie
educatie: contact met de natuur

Je zou het als volgt kunnen samenvatten:
De ontwikkeling van de Binnentuin draagt bij het het versterken van de belevingswaarde (beleven, recreatie, uitloop, identiteit), toekomstwaarde (klimaat, water, bodem en ecologie) en gebruikswaarde (opbrengst, onderhoud, exploitatie)

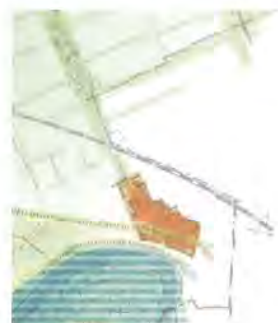
Nog verder samengevat: we zorgen voor ruimtelijke kwaliteit

3. De Binnentuin en de Omgevingsvisie

Overigens passen al deze opgaven, die we gezamenlijk willen oppakken – bewoners samen met andere partijen – uitstekend in de manier waarop de omgevingsvisie Kampen is haar beslag krijgt. Centraal daarbij staat de manier van werken, zoals dat wordt genoemd: 'het relevante gesprek'. Daarbij wordt voor iedere situatie maatwerk verlangd, uitgaande van een nieuwe rolverdeling.

Samengevat is deze verschuivende rolverdeling:

- Een terugtrekkende overheid die meer overlaat aan de samenleving.
- Organisaties en bedrijven die zich als partners van de overheid beschouwen bij de uitwerking van het beleid.
- Burgers die verantwoordelijkheid nemen voor hun eigen leven en voor de wijze waarop zijn met anderen samenleven (iedereen doet mee!).
- De gemeente Kampen wil voortborduren op deze rolverdeling en moet hier vanuit de Omgevingswet met haar andere instrumenten concreet invulling aan geven.



Voor de Binnentuin hebben we als het ware vrij spel want in de Omgevingsvisie Kampen is het een geheel onbeschreven, onbestemd gebied. Kleurloos.

4. Wie is betrokken?

Er zijn velen die er linksom of rechtsom baat bij hebben dat we de Binnentuin ontwikkelen zoals we ons dat hier voorstellen en met wie we 'een relevant gesprek' zouden willen voeren:

We onderscheiden de volgende groepen:

gemeente Kampen
gemeente Zwolle
Provincie Overijssel
Stadshagen

Polderbelang Mastenbroek
Breecamp west (BPD + Roosdom Tijhuis)
bewoners Scholtensteeg
's-Heerenbroek: verenigingen, scholen, buurten, ondernemers)
Ministerie van
Energiebedrijven
Natuurbeheerders
Gebiedscoöperatie IJsseldelta

5. De ontwerpuitgangspunten

Vooraf hebben we een paar opdrachten meegegeven aan de drie groepen die tekenden en rekenden aan de Binnentuin.

- De groep ging daarbij uit van a, b of c.
a. nadruk op verbinding met Breecamp-west
b. nadruk op relatie met 's-Heerenbroek
c. het geheel, mn ook de inzet van de werkgroep

Telkens met of zonder (boerderij-)gebouw.
Denk na over de exploitatie.

De groepen waren gemixt: een tekenaar, leden van de werkgroep Binnentuin, bestuursleden Dorpsbelangen en enkele externen. Voor de samenstelling, zie bijlage

Iedere groep stelde vooraf (later aangevuld met aanpassingen daarop) ontwerpuitgangspunten op. Die kwamen (steeds meer) overeen maar verschilden ook.

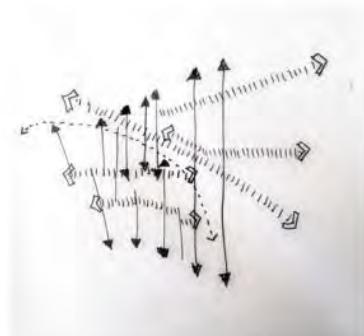
Een naam voor het ontwerp is achteraf toegevoegd.

6. Het landschap als casco

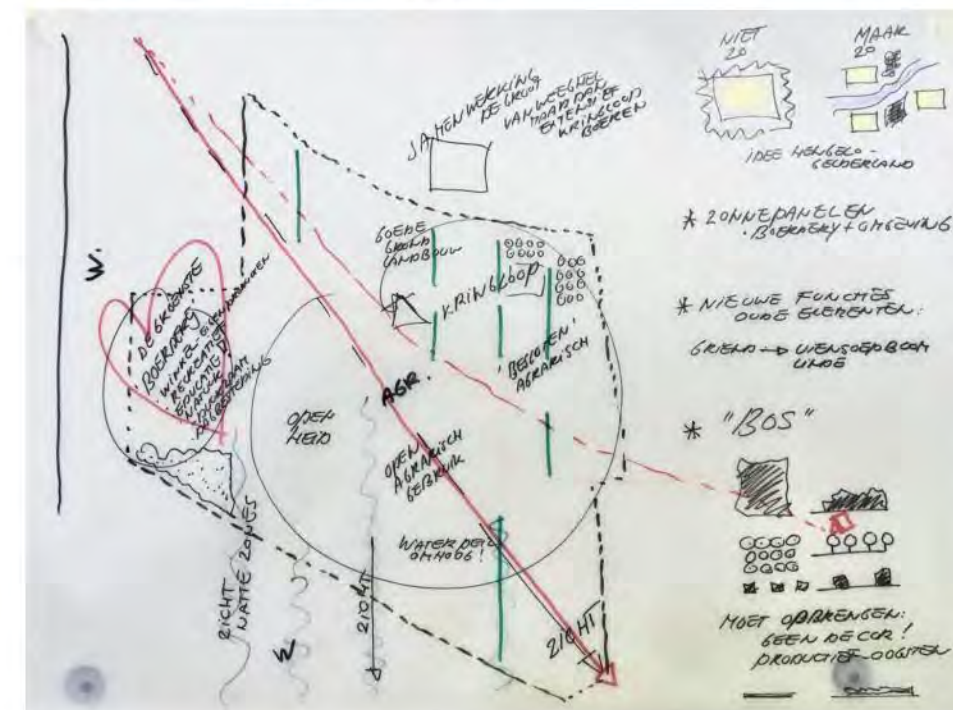


Uitgangspunten en principes

1. de Binnentuin houdt niet op bij het spoor: maak één landschap
2. Maak Breecamp-west los van Stadshagen; geeft de driehoek een nieuwe naam: Broekhagen, Haagbroek
3. Het open landschap behouden
4. Ontwerp en maak een landschappelijk casco of raamwerk en drager voor toekomstige ontwikkeling
5. Zet in op oude lijnen en oorspronkelijke natuur.
6. Nieuwe lijnen zijn ondergeschikt zoals het spoor, Stadshagenallee, Jac P.Thijssse pad, rondweg)
7. Behoud de agrarische bestemming: maak een aantrekkelijk en duurzaam, bruikbaar en eetbaar landschap, recreatief inrichten
8. Toekomstbestendig ontwikkelen: lange termijn.



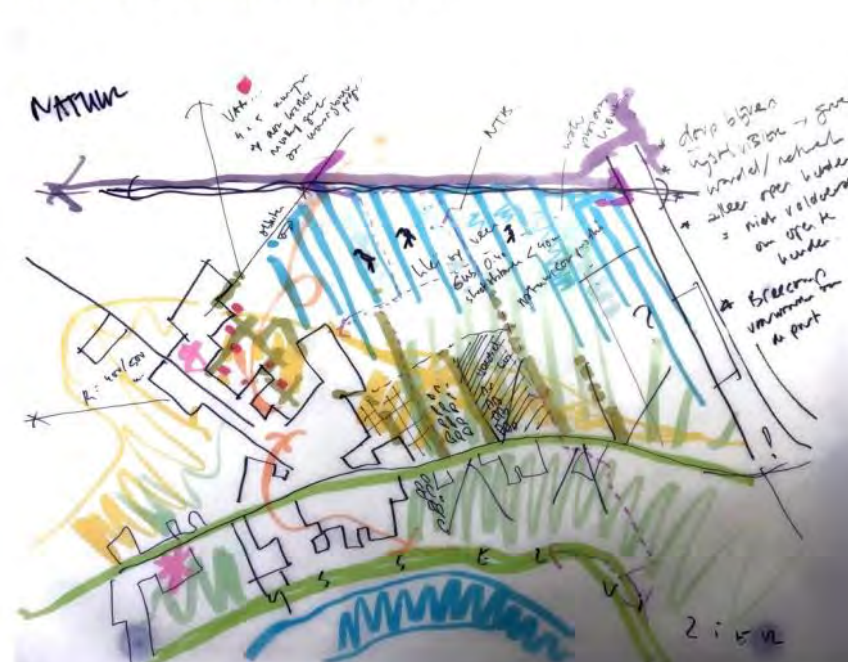
7. Het landschap ingevuld. agrarisch+



Uitgangspunt, principes

1. Agrarisch karakter; bedrijf gericht op de gemeenschap; brede activiteit
2. Verankerd in de gemeenschap
3. Groen moet opbrengen
4. Voor ontwikkeling sterk leiderschap nodig

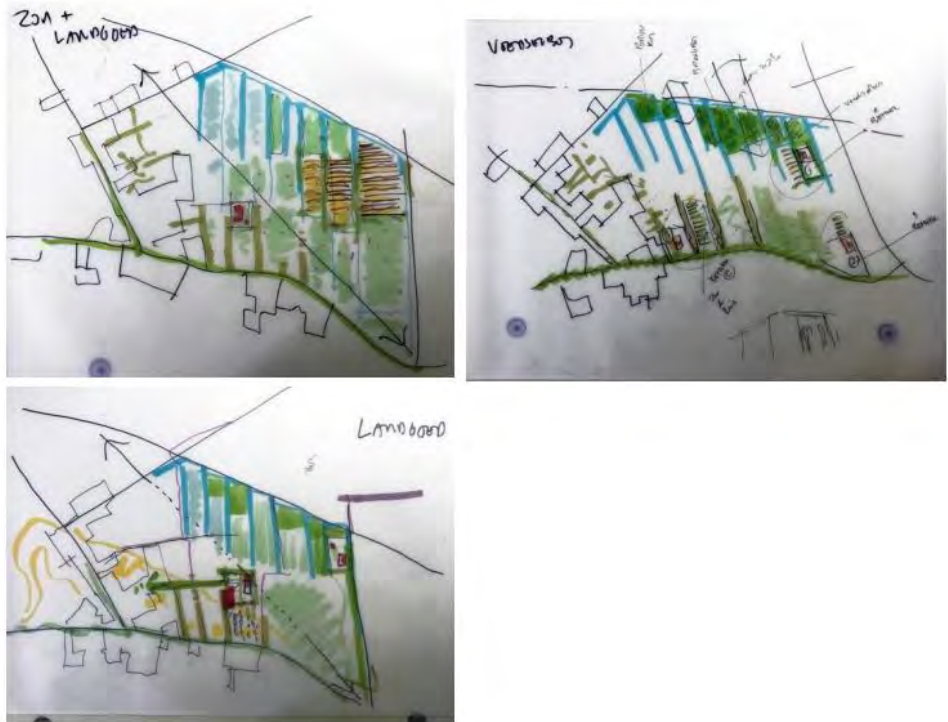
8. Het landschap ingevuld, natuur+



Uitgangspunten en principes

1. Diagonale doorkijklijnen
2. Kans op woningbouw op lange termijn minimaliseren door waardecreatie
3. Historische oeverwalbeplanting en slotenstructuur (nb ondergrond zuiden is oeverwal; noorden Binnentuin is klei op veen)
4. Wandelpaden, aangesloten op bestaande wandelpaden
5. Oogstbaar landschap

Uitwerkingen



De Binnentuin wordt niet ontwikkeld en in leven gehouden met overheidsbijdragen en/of subsidies. Van de andere kant is het goed te weten welke mogelijke financiële constructies en regelingen interessant kunnen zijn. Dat is soms in de sfeer van voor wat hoort wat. In cash of in natura

- Natuurcompensatie bouwprojecten
- Vermatting, klimaatakkoord (via PPLG)
- Energietransitie (zon) in combinatie met voedselproductie
- Grondexploitatie(s); uitloopgebied voor Stadshagen, hierdoor ruimte voor meer woningen in Stadshagen zelf
- Landgoedontwikkeling (min. 20 ha per landgoed; x % openbaar en natuur)
- Waterberging, open water, broekbos
- Zoet watervoorraad (PPLG en Deltaprogramma)
- Recreatiepaden (provincie/gemeenten)
- Natuurontwikkeling (NLG subsidie beheer)
- sociale verdienmodellen (zorg, etc)
- Duurzaamheid: ecolandbouw of natuurinclusief

NB

Over de inpassing van de voorgestelde rondweg, gekoppeld aan het spoorwegtracée is in geen van de drie groepen een bevredigende 'oplossing' gekomen.

Als de uitbreiding van de woningbouw en of voorzieningen in 's-Heerenbroek moet gebeuren tussen het voetbalveld/noordkant van Lenthestraat en de Schuurmansweg dan zou dat het laatste uitzicht vanaf het dorp op Polder Mastenbroek afsluiten. Waarom geen woningbouw aan de westkant van Bisschopswetering?

10. Vervolg

Bijlage

deelnemers ontwerpworkshop Binnentuin 12 mei 2023

Rob van der Velde, stedenbouwkundige/ontwerper Breecamp west
Simone Kiewit, Stadshagen
Gerrit Hilberink, Roosdom Tjhuis
Roland van Slooten, voorzitter Dorpsbelangen
Henk van Dam, werkgroep Binnentuin
Sanne Zonnenberg, werkgroep Binnentuin
Tim de Weerd, zzp, landschapsarchitect
Rene Stuy, Stadshagen, wijkambtenaar (tot 6 uur)
Otto Veerman, voedselbos (nog niet bevestigd)
Warner Poortman, Kampen
Judith Offereins, bestuur Dorpsbelangen, werkgroep Binnentuin
Corrie Nijland, werkgroep Binnentuin
Martijn Venhuizen, werkgroep Binnentuin
Ingrid van Herel, landschap Oversticht
Gert Jan Jansen, landbouwkundige, multifunctioneel bedrijf opgezet en geëxploiteerd.
Andries Vinke, werkgroep Binnentuin
Jenny van Gerner, werkgroep Binnentuin
Gerard Hendrix, HX, leiding en verslag



9. De exploitatie van de Binnentuin.



Functies in de Binnentuin:
- landschapspark
- boomgaard
- zonneweide
- kleinschalige horeca (bierbrouwerij) (kinderboerderij)
- verhuizen met de Kandelaren
- fietsroutes, wandelpaden -> niet alleen "polder-recht" maar ook kronkelend
- boerenlandwinkel
- kayak / sup-routes
- waterspeeltuin (?) (recreatie voor ook schoolkinderen)
- Pelleboer Pint (weerhuisje)

Alle plannen zijn alleen haalbaar (toekomstbestendig) als die financieel haalbaar zijn. De Binnentuin is geen decor.

Met het oog op de haalbaarheid zijn meerdere alternatieven besproken:

1. Zijn er boeren die een dergelijk concept mee willen ontwikkelen? Bied als 's-Heerenbroek je grond aan.
2. Welke initiatieven zijn er al in het gebied? Dat is in ieder geval De Groot/van Weeghel. Zorg dat je als dorp het initiatief houdt. Je zult zelf het type bedrijf moeten definiëren. Kun je initiatieven bundelen: veebedrijf, voedselbos, agropark?
3. Kunnen, willen ondernemers in het dorp de ontwikkeling van de Binnentuin samen oppakken?
4. Pak het als dorp, bewoners ea, zelf op: Niet als vrijwilligers, want dat is niet duurzaam, toekomstbestendig. Geen free riders

Deelnemers moeten een belang hebben; dan pas is sprake van echte betrokkenheid. Hoe betrek je mensen? Coöperatie, crowdfunding, in ieder geval een financiële relatie.

- Voorbeelden. Ga er eens kijken:
- Stichting Caetshage, Culemborg
 - Streekpark Kienehoef, Sint-Oedenrode
 - Wickelhofpark Mijdrecht
 - Hof van Twello/ Florae, Twello

4. Informatiebijeenkomst

5 juni 2023

De uitnodiging voor de informatiebijeenkomst is verspreid via verschillende kanalen: Facebook pagina's, mail, De Brug (lokale krant gemeente Kampen).

Praat mee over de toekomst van Breecamp-West: een nieuwe woonwijk in Zwolle

Zwolle groeit. Met oog op de grote vraag naar woningen in de gemeente zijn wij – BPD en Roosdom Tijhuis, daarom volop bezig met de ontwikkeling van Breecamp-West. Dit is een gebied ten noordwesten van Zwolle, vlak naast Stadshagen.

Breecamp-West wordt een nieuwe woonwijk van zo'n 600 woningen. Hoe komt de wijk eruit te zien? Welke voorzieningen komen er? Hoe regelen we verkeer in en om de wijk? Hier werken we aan. En daarbij nemen we graag uw reacties mee. Praat u met ons mee?

Informatiebijeenkomst 5 juni 2023

Graag vertellen we u meer over de planontwikkeling tijdens de informatiebijeenkomst op 5 juni. Tijdens deze avond presenteren we een eerste concept-visie over hoe de wijk eruit komt te zien. Hierover gaan we met u en uw dorp, wijk- en buurtgenoten in gesprek. We luisteren naar u en nemen uw reacties mee in de uitwerking van de gebiedsvisie.

Bent u erbij?

Aanmelden kan via [deze link](#) of scan de QR-code:

Programma

19:00	Inloop met koffie en thee
19:15	Presentatie concept gebiedsvisie
19:45	Tafelgesprekken
20:45	Afsluiting

Datum maandag 5 juni 2023

Locatie Het Anker, Voorsterweg 36, 8042 AD Zwolle

Tijd: 19:00 – 21:00

bpd **RoosdomTijhuis**

Samenvatting

Breecamp-West wordt de komende jaren ontwikkeld tot nieuwe woonwijk van Zwolle. Op 5 juni 2023 organiseerden de ontwikkelende partijen BPD en Roosdom Tijhuis een informatiebijeenkomst om de concept gebiedsvisie te presenteren en reacties uit de omgeving op te halen. Dit was een eerste openbare bijeenkomst over de ontwikkeling van Breecamp-West. Er zijn al eerdere gesprekken gevoerd met omwonenden en belangenverenigingen in de omgeving.

Bezoekers en programma

De avond vond plaats in buurthuis Het Anker in Zwolle. Er waren 26 belangstellende aanwezig. De meeste bezoekers zijn inwoners van 's-Heerenbroek, de direct omwonenden van het plan gebied, een aantal bezoekers kwamen uit Stadshagen. Bewoners werden bij binnenkomst gevraagd om op de kaart aan te geven waar ze wonen, zie de afbeelding hiernaast.

Eerst werd er tijdens een plenaire presentatie een toelichting gegeven over het doorlopen proces, de ruimtelijke onderzoek en de concept gebiedsvisie. Na het plenaire deel gingen de deelnemers in kleinere groepen uiteen om aan tafels het gesprek te voeren. De input werd aan het eind van de avond plenair teruggekoppeld.

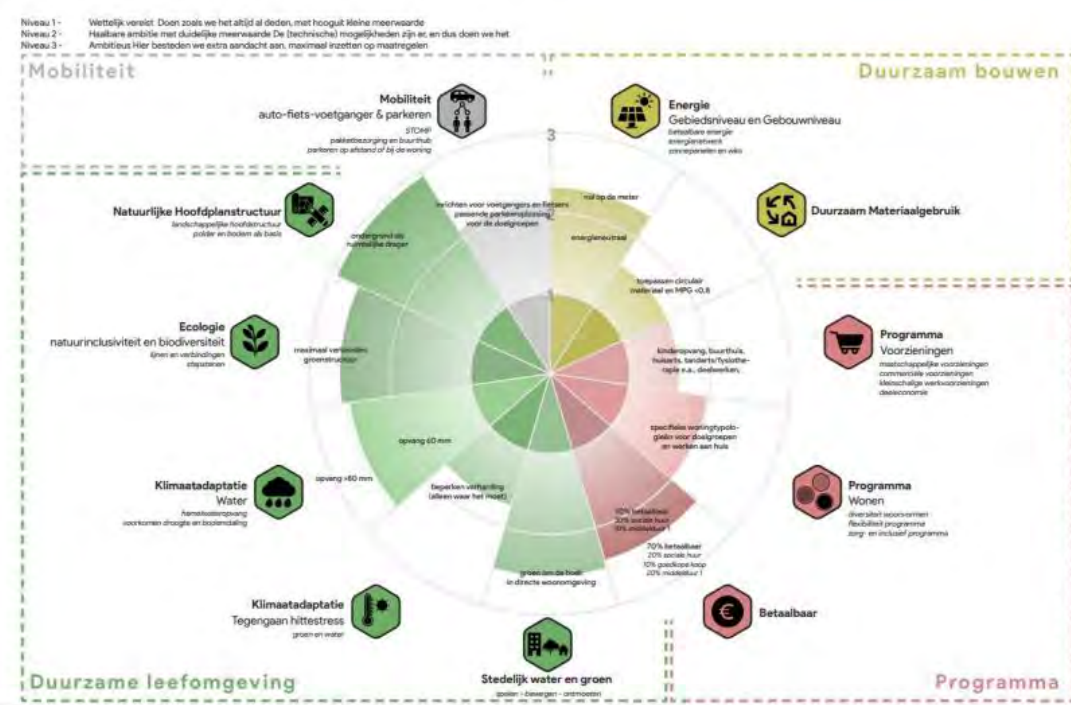
Opgehaalde zorgen en ideeën

Tijdens de tafelgesprekken werden met name de zorgen rondom bereikbaarheid en verkeersveiligheid breed gedeeld. Er zijn onder andere nieuwe ideeën gedeeld rondom fietsverbindingen, voorzieningen en ruimtelijke kenmerken. Verdere toelichting is te vinden in dit verslag.

Het is goed om te zien dat iedereen zo geïnteresseerd en betrokken is bij de ontwikkeling van Breecamp-West. Vanuit de belangenverenigingen werd gedeeld dat zij de door hen eerder gegeven input goed terug konden zien in de concept gebiedsvisie, dit wordt erg gewaardeerd.



OVER MORGEN



Ambitiweb

De ambities voor Breecamp-West komen samen in het ambitieweb. Het web laat de verschillende ambities zien en duidt in welke mate er aan de verschillende thema's prioriteit wordt gegeven in de ontwikkeling. De invulling van het web komt voort uit ambities van de gemeente Zwolle, de initiatiefnemers, de startnotitie en input tijdens eerdere participatie-bijeenkomsten.

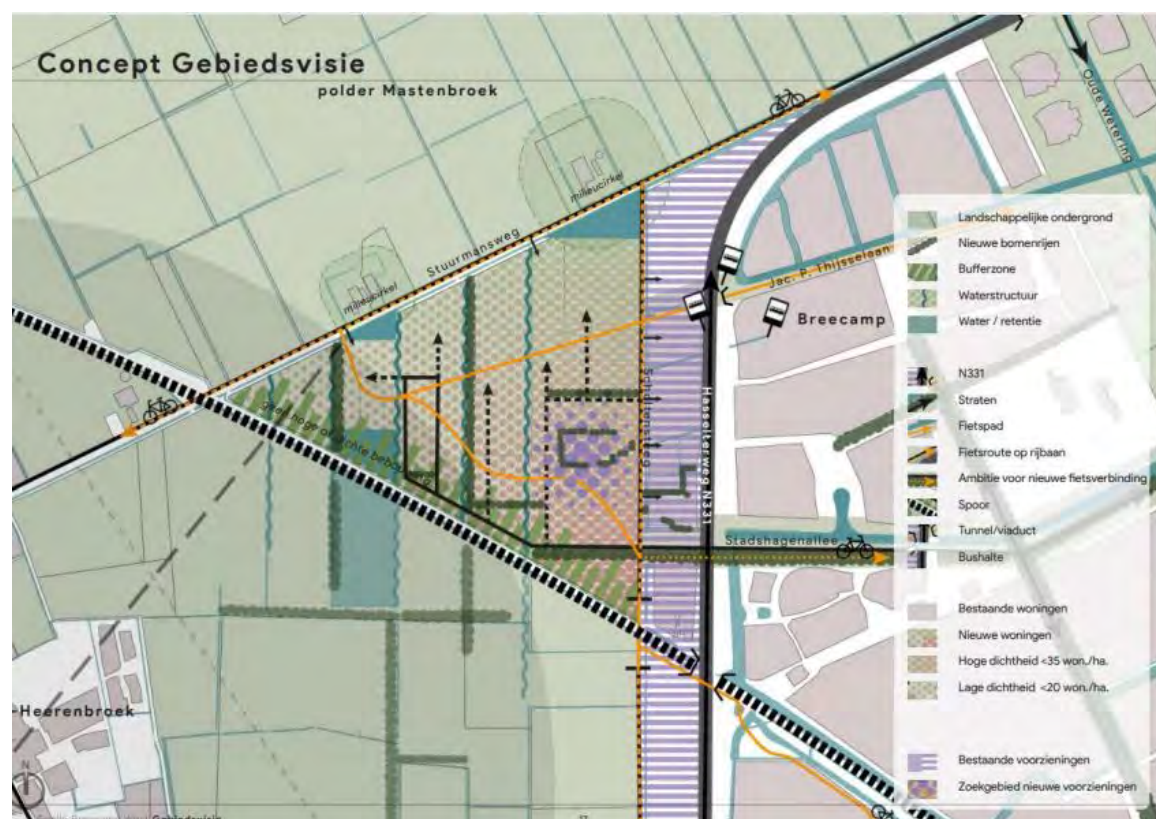
OVER MORGEN

Ontwerp-principes

Om te borgen dat de ambities terugkomen in het ontwerp, wordt er gewerkt met zogenoemde ontwerpprincipes. Deze vertalen de ambities in een ruimtelijk kenmerk. De 10 ontwerp-principes die in Breecamp-West worden toegepast, staan hiernaast opgesomd.



OVER MORGEN



Concept gebiedsvisie

De concept gebiedsvisie hiernaast is het product van de ruimtelijke vertaling van de eerder benoemde ambities en ontwerpprincipes, de input vanuit belangenverenigingen die meerdere keren hebben meegedacht over de invulling van het gebied, en de ideeën van de gemeente.

OVER MORGEN

Reacties opgehaald tijdens de avond

Ruimtelijke inpassing

- Het doorzicht op, door en vanuit de wijk wordt erg belangrijk gevonden. Specifiek zijn de zichtlijnen vanaf de dijk (Hasselterweg), en zicht vanuit de polder Mastenbroek benoemd als aandachtspunten.
- Voorkeur gaat uit naar een groene wijk. Stadshagen wordt als erg verstandig ervaren. Daarnaast werd de suggestie gedaan om inheemse soorten uit het polderlandschap introduceren in de wijk en natuur inclusief te bouwen.
- In de ontwerpessie van 12 mei 2023 over het gebied tussen 's-Heerenbroek en de spoorlijn (de zogenoemde 'binnentuin') zijn een aantal ontwerpuitgangspunten naar voren gekomen waarvan de wens is dat deze in Brecamp-West terug te laten komen.

Terugkoppeling vanuit projectteam

In de concept gebiedsvisie zijn reeds een aantal elementen voor de ruimtelijke inpassing binnen Brecamp-West opgenomen. Zichtlijnen zijn van belang, maar kunnen niet zoals nu overal gewaarborgd worden. Het doel is een groenere wijk te maken dan de bestaande deelwijken van Stadshagen. Met de voorstellen van de omgeving en de ontwerpprincipes die we hanteren, moet dat lukken.

OVER MORGEN

Reacties opgehaald tijdens de avond

Programma

- Rondom het thema voorzieningen in de wijk werden de volgende suggesties gedaan:
 - Collectieve voorzieningen buiten
 - Kleine buurtsupermarkt
 - Ontmoetingsplek/buurtcentrum
 - Speelvoorzieningen voor jong en oud
 - Grasveld voor kinderen, niet alleen geprogrammeerde speelvoorzieningen
- Huisarts of zorgcentrum
- Peuterspeelzaal in 's Heerenbroek is gesloten wegens te weinig kinderen, kans om met nieuwe bewoners weer voldoende draagvlak te krijgen voor openen peuterspeelzaal in 's Heerenbroek
- Daarnaast werd extra aandacht gevraagd voor de instapprijs van de woningen (< 200K), en suggestie gedaan om juist ruimere woningen te realiseren (> 120 m2)

Terugkoppeling vanuit projectteam

Samen met de gemeenten Zwolle en Kampen wordt gekeken waar behoefte aan is qua voorzieningen. Vervolgens kan dat naast de haalbaarheid gezet worden. In deze fase van het planproces wordt ingezet op:

- Ontmoetingscentrum in combinatie met een buurtsupermarkt
- Huisartsenpraktijk/klein zorgcentrum
- Goede buitenspeelvoorzieningen

Gaandeweg de verdere planvorming zal moeten blijken of hier partijen voor gevonden kunnen worden en of het haalbaar is. Ook is de komst van voorzieningen afhankelijk van hetgeen in de rest van Stadshagen en mindere mate ook 's-Heerenbroek wordt gerealiseerd. Continu zal worden bekeken of de vraag naar voorzieningen wijzigt en of dit invloed heeft op Brecamp-West.

OVER MORGEN

Reacties opgehaald tijdens de avond

Mobiliteit en bereikbaarheid

- Er zijn veel zorgen rondom de auto-bereikbaarheid van het plangebied en de drukte die het zal veroorzaken op de omliggende wegen. Met name de Stuurmansweg: Mogelijk conflict tussen auto verkeer Mastenbroek, fietsers, joggers, agrarisch verkeer.
- Zorg: Met de komst van Brecamp-West wordt één van de mogelijke laatste aansluitmogelijkheden op de N331 ontnomen.
- Suggestie werd gedaan om langs de bestaande sloot in Brecamp-West een fietspad langs de Stuurmansweg aan te leggen i.v.m. veiligheid.
- Idee om het fietspad over plangebied vanaf Stuurmansweg al in de punt bij het spoor laten beginnen.
- Idee om ook een fietspad parallel aan Scholtensteeg te laten lopen, zodat men daar ook niet over de drukke weg hoeft te fietsen.
- Aanknooppunt: fietspad via de "binnentuin" naar 's-Heerenbroek.
- Parkeerhofjes als parkeervoorziening
- Ontsluiting bij calamiteiten moet goed geregeld worden
- Hou oog voor toegankelijkheid van het gebied voor alle doelgroepen

Terugkoppeling vanuit projectteam

De genoemde punten zijn terechte zaken die aandacht vragen. 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 Brecamp-West neemt de ideeën voor fietspaden parallel aan de Stuurmansweg en de Scholtensteeg mee in het vervolgproces. Het kan ook zijn dat een fietsroute niet exact langs de weg ligt, maar iets verder het gebied in, maar dat je nog wel bijvoorbeeld over een los fietspad vanaf het kruispunt Scholtensteeg/Stuurmansweg naar de spoorwegovergang in de Stuurmansweg kunt fietsen.

OVER MORGEN

Reacties opgehaald tijdens de avond

Ideeën naam voor de wijk
Tijdens de avond werd de oproep gedaan om met nieuwe namen voor de wijk te komen. De volgende twee suggesties zijn geplaatst op het ideeënbord:

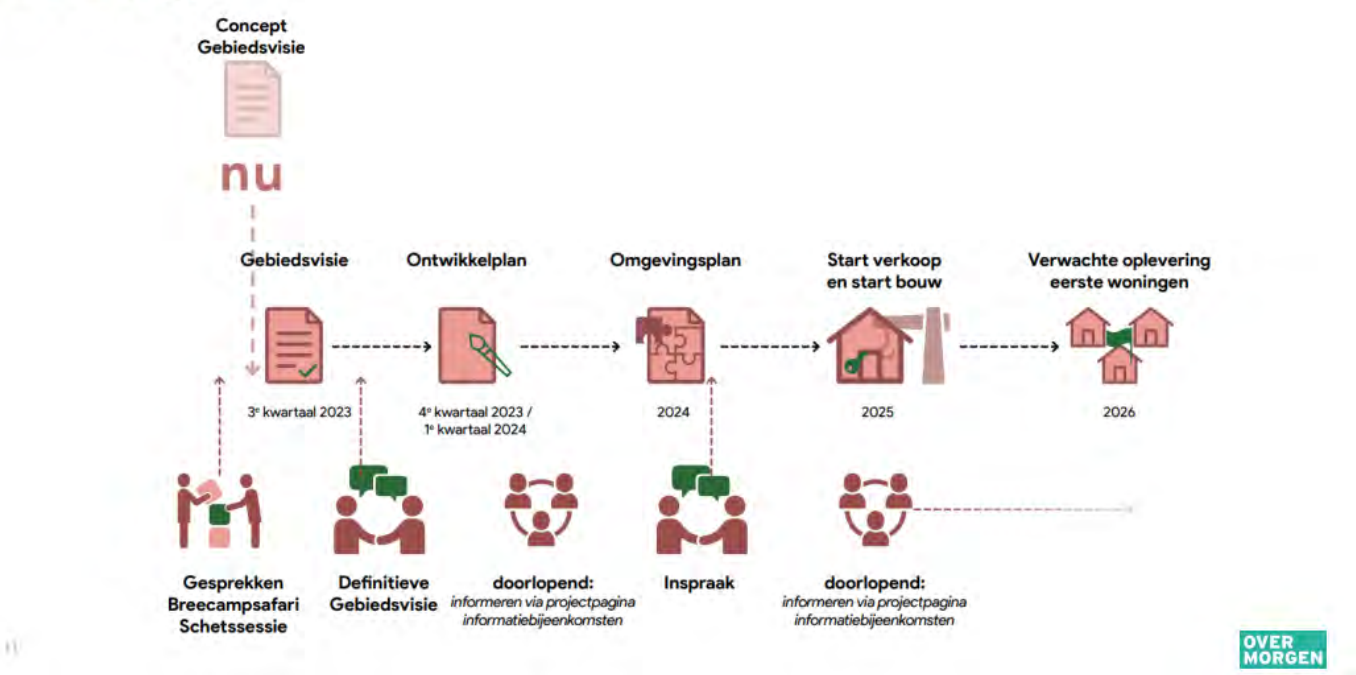
- Verbinding met vroegere (Zwolles) kerspel
- Verbinding met Jan van Arkel/Bisschopswetering (namen uit de moderne devotie)
- Broekhuizen

Terugkoppeling vanuit projectteam
Voor een nieuwe naam zijn nog niet veel ideeën voor aangereikt. Als er meer zijn, wordt gekeken of een naam past bij de plek, een fijne naam voor een wijk is om in te wonen en uit te spreken. Bedankt voor de suggesties, die gaan we verder bekijken en in een latere fase zal er een definitieve naam gekozen worden.

Sfeer impressie

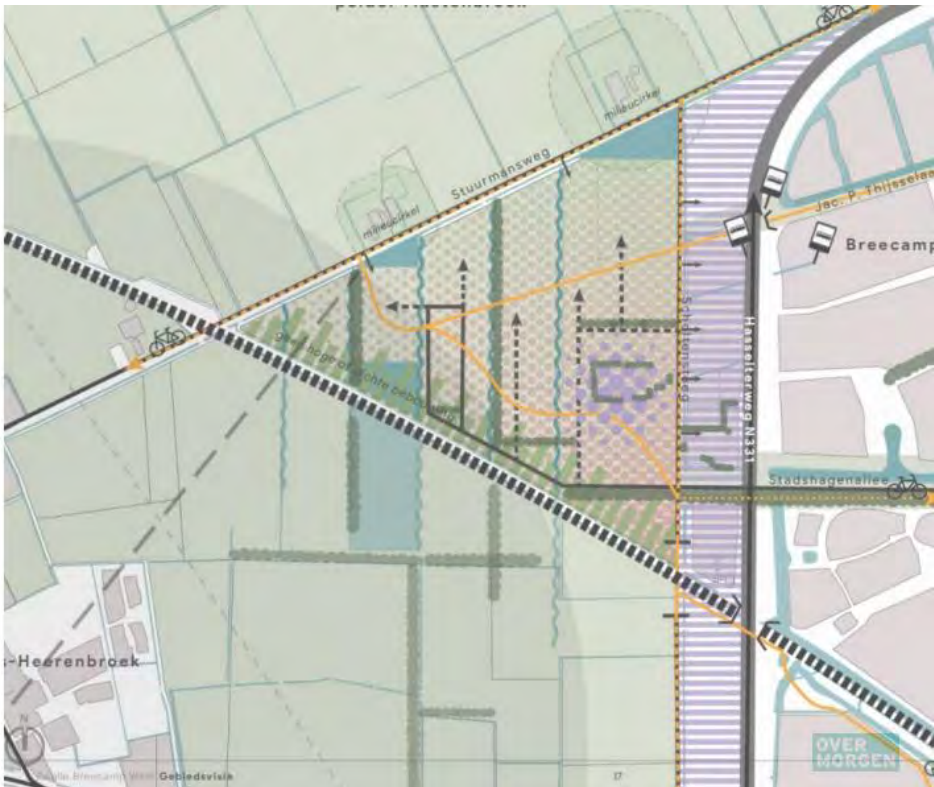


Vervolg



Contact-gegevens

BPD Gebiedsontwikkeling
Norbert Mulder
n.mulder@bpd.nl
06-23990805



5. Bijeenkomst belangenverenigingen en omwonenden

25 september 2023

Verslag bijeenkomst concept gebiedsvisie Breecamp-West, Zwolle

25 september 2023



Samenvatting

Breecamp-West wordt de komende jaren ontwikkeld tot nieuwe woonwijk van Zwolle. Op 25 september 2023 organiseerden de ontwikkelende partijen BPD en Roosdom Tijhuis een bijeenkomst voor omwonenden en belangenverenigingen vanuit de omgeving. Zij waren hiervoor gericht uitgenodigd. Op verzoek van omwonenden en belangenverenigingen is deze avond georganiseerd, voordat deze ter besluitvorming aan de gemeente Zwolle wordt aangeboden. De concept gebiedsvisie is uitgebreid toegelicht en reacties uit de omgeving zijn opgehaald. Reacties die als belangrijke aandachtspunten mee worden genomen in de verdere uitwerking van de planvorming.

Bezoekers en programma

De avond vond plaats in het verenigingsgebouw De Kandelaar in 's-Heerenbroek. Er waren rond de 30 belangstellenden aanwezig. De meeste bezoekers waren inwoners van 's-Heerenbroek, vertegenwoordigers van betrokken belangenverenigingen en de direct omwonenden van het plan gebied. Ook een tweetal vertegenwoordigers van de gemeente Kampen waren aanwezig.

Rob van der Velden (stedenbouwkundige van Atelier Dutch) heeft de concept -gebiedsvisie toegelicht. Vervolgens lichtte Heleen Post (gemeente Zwolle) de ontwikkelingen bij de N331-strook toe en vertelde over het verkeersonderzoek dat wordt uitgevoerd in de omgeving van Breecamp-West. Daarna was er de gelegenheid om vragen te stellen, reacties te geven en zorgen te delen.

Opgehaalde reacties en zorgen

Tijdens de vragenronde is het thema verkeer het meest benoemd. Dit heeft met name betrekking tot het toenemend verkeer, zorgen over sluisverkeer, de veiligheid op wegen en de toegankelijkheid voor landbouwverkeer. Daarnaast zijn er zorgen gedeeld over de doorkijk, zichtlijnen en landschappelijke inpassing, als ook de mogelijke druk op scholen en andere voorzieningen in 's-Heerenbroek.

Vanuit de omwonenden en belangenverenigingen is gedeeld dat zij de door hen eerder gegeven input goed terug konden zien in de concept gebiedsvisie en dit wordt gewaardeerd. Zorgen over het effect op de omgeving zijn opnieuw gedeeld en gehoord. Deze zorgen zijn voor de initiatiefnemers aandachtspunten voor de vervoluitwerking en het verdere planproces. Op de gebiedsvisie zoals deze nu is opgesteld is consent gegeven door de betrokkenen.



Datum	25 september 2023
Tijd	19:00 – 20:30
Locatie	De Kandelaar in 's-Heerenbroek
Met wie	Belangenverenigingen en directe omwonenden

OVER MORGEN

Concept gebiedsvisie



Landschappelijke stroken

Van west naar oost:

- Bosstrook
- Rietstrook
- Bomenstrook
- Waterwonen
- Fruitbomenstrook
- Veldenstrook
- Ervenstrook

OVER MORGEN

Belangrijke thema's gebiedsvisie

Onderstaande foto's zijn ter impressie

Landschap

Polder als basis
Klimaatadaptiviteit, bodem en water
Biodiversiteit en natuurinclusiviteit



Mobiliteit

Netwerk voor langzaam verkeer
Gedeelde en geclusterde parkeervoorzieningen
Duurzame vormen van mobiliteit



Bebouwing

Betaalbare wonen
Voorzieningen
Duurzaam bouwen



OVER MORGEN

N331 strook

Toelichting Heleen Post Gemeente Zwolle

Naar aanleiding van de vragen die door bewoners zijn gesteld tijdens de bijeenkomst op 5 juni 2023, heeft Heleen Post van de gemeente Zwolle een korte toelichting gegeven over de ontwikkelingen rondom de beoogde voorzieningen op de N331 strook en het lopende verkeersonderzoek waarvoor verkeersmetingen zijn gedaan.



Vragen na aanleiding van toelichting Heleen Post: over het verkeersonderzoek

Vraag: Hoe wordt toekomstig verkeer meegenomen in het onderzoek?

Antwoord: Er wordt een model gemaakt van de huidige en toekomstige situatie, waarbij de metingen die in september zijn uitgevoerd worden meegenomen en een schatting wordt gemaakt van het toekomstig verkeer. Er wordt daarbij gekeken of de bestaande infrastructuur voldoende is.

Vraag: Wordt er alleen in de gemeente Zwolle gemeten?

Antwoord: Nee ook in de gemeente Kampen

Vraag: Is het fietsverkeer ook geteld?

Antwoord: Het fietsverkeer is ook gemeten

Vraag: Is het landbouwverkeer ook gemeten? Afhankelijk van het seizoen is er periodiek meer landbouwverkeer, wordt daar rekening mee gehouden?

Antwoord: al het verkeer is gemeten, maar niet het landbouwverkeer specifiek. Dat het landbouwverkeer wisselt per seizoen is nu niet meegenomen in het onderzoek, dit wordt als aandachtspunt meegenomen.

Vraag: wanneer is er gemeten?

Antwoord: na de vakantieperiode in de maand september 2023

OVER MORGEN

Werkvorm consent besluitvorming op de concept gebiedsvisie

Na de presentatie zijn we in gesprek gegaan met alle aanwezigen over de concept gebiedsvisie. Iedereen kreeg de kans om vragen te stellen en een reactie te geven op de concept gebiedsvisie. Dit deden we in twee rondes:

Ronde 1: vragen over de gebiedsvisie werden opgehaald. Iedereen kreeg de kans vragen te stellen waarop meteen antwoord is gegeven.

Ronde 2: vervolgens is de reactie van de aanwezigen gepeild. Er is een ronde gedaan om consent op te halen op de gebiedsvisie. Iedereen hield eerst de vuist naar voren en maakte tegelijkertijd één van de hiernaast afgebeelde gebaren.

Er zijn geen bezwaren geuit, enkele duimen omhoog gegaan en vooral veel zorgen gedeeld. Deze zorgen zijn geïnventariseerd en vormen voor nu geen belemmering om de gebiedsvisie voor besluitvorming aan de gemeente voor te leggen. Vanzelfsprekend zullen de zorgen die geuit zijn, worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan. Dat wil niet zeggen dat alle zorgen volledig weggenomen kunnen worden. Wel dat deze zorgen aandacht krijgen en meegenomen zullen worden in toekomstige afwegingen.



OVER MORGEN

Ronde 1: Vragen over concept gebiedsvisie

Belangrijkste onderwerpen waar vragen over waren:

1. Landschap
 - i. Hoogte van de bouw
 - ii. Open ruimte / zichtlijnen
2. Verkeer (veiligheid en capaciteit)
3. Voorzieningen (o.a. school)
4. Aantal woningen en woningdichtheid
5. Overige onderwerpen

Landschap: hoogte bouw

Vraag: Wat is de hoogte van de appartementencomplexen?

Antwoord: 4 tot 5 lagen, hoger dan dat is niet nodig. Dat is lager dan een volgroeide boom (die zijn 15-20 meter) en lager dan het winkelcentrum. De hoogste gebouwen in het winkelcentrum hebben ca. 10 lagen.

Vraag: Kijkt de hoogbouw uit over de dijk?

Antwoord: Nee, daar is de bebouwing te laag voor. Alle huizen zijn niet hoger dan 2 lagen en de appartementen zijn 4 tot 5 lagen. Die staan verder van de dijk af en kijken er niet overheen.

OVER MORGEN

Ronde 1: Vragen over concept gebiedsvisie

Landschap: open ruimte / zichtlijnen

Vraag: Nu is het gebied Breecamp-West een open ruimte, wordt het een bostuin?

Antwoord: Er wordt geprobeerd bebouwing compact te houden, zodat er open stukken zijn waar doorheen gekeken kan worden. Uiteraard wordt het zicht minder open door de bouw van de 600 woningen. Door de plaatsing van bomen wordt gezorgd dat het uitzicht meer groen bevat in plaats van alleen bebouwing.

Vraag: In de westelijke punt is het dun bebouwd, maar er komen wel veel bomen, belemmert dit niet juist de doorkijk?

Antwoord: Je kijkt deels onder bomen door en hierdoor kijk je niet direct tegen huizen aan. De stroken zouden qua invulling nog wel verwisselbaar kunnen zijn (bijvoorbeeld bosstrook wisselen met rietstrook). Dicht en open kan dus nog gaan wisselen uiteindelijk.

Vraag: Hoe wordt ervoor gezorgd dat de zichtlijnen worden afgestemd met het consortium de Dijken/gemeente Kampen?

Antwoord: De overlegstructuren hiervoor bestaan al. Verder heeft gemeente Kampen op dit moment geen plannen voor woningbouw of welke invulling dan ook. Mocht het wenselijk zijn om groenstructuren hier aan te brengen, dan zou de schets voor de binnentuin een mogelijkheid kunnen zijn. Dit is afhankelijk van hetgeen de gemeente Kampen en de eigenaren van het gebied willen en kunnen.

OVER
MORGEN

9

Ronde 1: Vragen over concept gebiedsvisie

Verkeer

Vraag: Worden de huidige verkeersmogelijkheden verminderd?

Antwoord: Nee, op dit moment blijft de verkeersstructuur zoals hij is. Hiermee wordt bedoeld dat er vooralsnog geen plannen zijn om bijvoorbeeld de Stuursmansweg of Scholtensteeg af te sluiten voor verkeer in bepaalde richtingen. Op basis van de resultaten van het verkeersonderzoek wordt gekeken of het verstandig is om verkeersstructuren aan te passen.

Vraag: Wordt er rekening gehouden met het vrachtverkeer van en naar Mastenbroek?

Antwoord: Zal meegenomen worden in het verkeersonderzoek. Belangrijke kruispunten worden daarna uitgewerkt om bijvoorbeeld de combinatie van vrachtverkeer en schoolverkeer zo veilig mogelijk te laten plaatsvinden.

Vraag: Wordt in dit plan de besluitvorming voor fietspaden meegenomen?

Antwoord: Ja, dit is en wordt in deze visie meegenomen. Er zal worden gezorgd dat dit zo veilig mogelijk wordt aangelegd voor bijvoorbeeld schoolkinderen.

Vraag: Het toenemend verkeer is een zorg, wordt dat niet te laat meegenomen?

Antwoord: In zomermaanden kon de meting van het verkeersonderzoek niet worden uitgevoerd, omdat het niet representatief zou zijn. Daarom is er gewacht tot september. Half oktober worden de eerste resultaten verwacht. Deze resultaten zullen worden meegenomen in de gebiedsvisie. Dit is op tijd genoeg, aangezien hierna nog het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan en het Omgevingsplan volgt. Als het verkeersonderzoek daar aanleiding toe geeft, zullen in de genoemde vervolgstappen van de ontwikkeling eventuele aanpassingen opgenomen worden.

Vraag: Verandert de route voor landbouwverkeer?

Antwoord: Vooralsnog niet. In het verkeersonderzoek wordt ook landbouwverkeer meegenomen en gekeken of de verkeersstructuren aangepast dienen te worden.

OVER
MORGEN

10

Ronde 1: Vragen over concept gebiedsvisie

Voorzieningen

Vraag: Komen er ook sportvoorzieningen bij in Breecamp-West, zoals padel?

Antwoord: Nee, er komen geen sportvoorzieningen in dit gebied. In de bestaande wijkdelen Breecamp en Breezich zijn tal van sportvoorzieningen gelegen die voor de nieuwe bewoners in Breecamp-West goed bereikbaar zijn.

Vraag: Er komen nieuwe gezinnen te wonen, waar gaan deze kinderen naar school?

Antwoord: Uit het voorzieningenonderzoek StadHagen blijkt dat de bestaande schoolvoorzieningen op stadsdeelniveau voldoende zijn. Er komt in de toekomst weer ruimte vrij bij de bestaande scholen, waardoor de huidige scholen de groei kunnen dragen.

OVER
MORGEN

11

Ronde 1: Vragen over concept gebiedsvisie

Aantal woningen en woningdichtheid

Vraag: Hoe hard zijn ambities en visies bijvoorbeeld qua aantal woningen?

Antwoord: Het gaat allereerst om de doelstelling, om een fijne leefbare wijk te maken. Daarvoor zijn tal van aspecten van belang. Voor veel aspecten zijn ambities vastgesteld. We willen daar zo dicht mogelijk in de buurt komen of zelfs daar overheen. Dat wordt duidelijk in het vervolg van het ontwikkelingsproces. Hierna volgt nog het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (RO) en het omgevingsplan. Er zijn een aantal momenten dat we bij elkaar terugkomen, zodat iedereen kan volgen hoe het ontwikkel- en afwegingsproces vorm krijgt. Na de haalbaarheidsfase (RO) wordt er pas duidelijk wat er allemaal precies nodig is om het echt te kunnen realiseren. Op dit moment wordt er in zekere zin al wel getoetst aan haalbaarheid, dus in de toekomst gaat de visie niet heel erg afwijken van het daadwerkelijke plan. Voor het aantal woningen wordt nu een bandbreedte van 570 – 640 aangehouden. Zoals het er nu uitziet, verwachten we niet daarbuiten te komen.

Vraag: Eerst zouden er 400 woningen komen, nu zijn het 600 woningen. Hoe komt dat?

Antwoord: de woningen moesten betaalbaarder worden. Hierdoor komen er nu meer kleine woningen en veel minder grote vrijstaande woningen, zoals eerder bedacht. Het bebouwde oppervlak is hiermee ongeveer gelijk gebleven.

Vraag: Wat is het aantal woningen per hectare?

Antwoord: Van west naar oost zijn dit 5, 15, 25 en 35 woningen per hectare (verschilt per strook). Gemiddeld komen er circa 24 woningen per hectare.

OVER
MORGEN

12

Ronde 1: Vragen over concept gebiedsvisie

Overig onderwerpen

Vraag: Er is een grote variatie in thematiek in relatief klein gebied. Waarom is dat zo?

Antwoord: Voor de gewenste variatie, om het niet eentonig te laten zijn. Zo krijgt elk subgebied een eigen karakter, terwijl de karakteristieke polderstructuur blijft bestaan.

Vraag: Zal er een extra geluidswal nodig zijn zoals die er nu is ten oosten van de N331, bij bijvoorbeeld de Stuurmansweg?

Antwoord: De huidige geluidswal ten oosten van de N331 was nodig, omdat de bebouwing vrij dicht tegen de weg aan ligt. Daarnaast was de dijk bedoeld als klimaat dijk om toekomstige overstromingen tegen te gaan. Deze functie heeft de dijk deels verloren, doordat niet overal de dijk sluitend is. Aan de westkant van de N331 is een grondwal niet nodig, omdat deze afstand tot de bebouwing groot genoeg is om geen problemen qua geluid te krijgen.

Vraag: Is er een vergelijkbaar project in de buurt van dit formaat?

Antwoord: In Zwolle is de wijk Breezicht vergelijkbaar. Die wijk wordt ook gekenmerkt door groen en water en ook daar zijn veel verschillende typen woningen aanwezig. Qua uitstraling zou je die kunnen vergelijken (<https://www.woneninbreezichtnoord.nl/>).

Vraag: Hoe wordt ervoor gezorgd dat de bouw geen negatieve effecten heeft op de huidige woningen?

Antwoord: Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de ondergrond, zodat de grond stabiel blijft.

Vraag: Waarom worden de woonwerkkavels niet meegenomen in plan van de N331-strook?

Antwoord: Is een ander type woning, ook een ander project/plan. Ruimte voor voorzieningen. Dit is alleen niet onderwerp voor vanavond. Wordt bij een andere bijeenkomst besproken.

Vraag: In hoeverre wordt er voldaan aan de uitgangspunten van alle ambities, hoe wordt dat getoetst?

Antwoord: Dit zal in het ruimtelijk ontwikkelingsplan te zien zijn, dat is nu nog niet uitgewerkt.

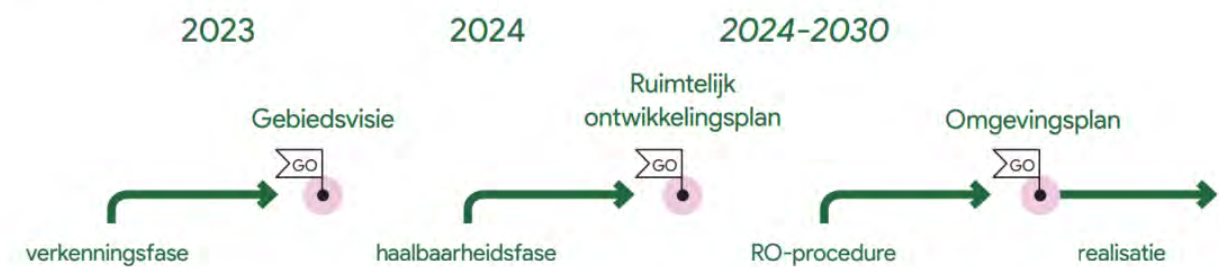
Vraag: Bestaand gebruik, dat boeren niet in belemmerd worden. Geur en geluid gaat eerder de wijk in dan nu? Ook zorgen over de bouw? Komt er een aanspreekpunt?

Antwoord: Omgevingsmanager komt er inderdaad. Vanuit de bouw iemand, vanuit gemeente een projectleider.

OVER
MORGEN

Vervolg van het proces

- Na het afronden van het verkeersonderzoek, zal de gebiedsvisie worden afgerond en ingediend.
- Hierna volgt de haalbaarheidsfase dat uiteindelijk zal leiden tot een ruimtelijk ontwikkelingsplan.
- Vervolgens start de ruimtelijke ordening procedure (RO-procedure) om te komen tot een Omgevingsplan.



OVER
MORGEN

Ronde 2: Reacties op de concept gebiedsvisie



Niemand maakte het gebaar "bezwaar"



Een paar mensen staken hun duim op en hadden geen bezwaar of zorgen



Vrijwel iedereen had bepaalde zorgen

Men gaf aan dat het een mooi en goed doordacht plan is en dat de ingebrachte punten goed zijn meegenomen. De meeste deelnemers hadden wel bepaalde zorgen.

Zorgen (aantal mensen met deze zorg)

- Verkeer (20x): eventuele afsluiting, sluisverkeer, veiligheid en landbouwverkeer
- Binnentuin (5x)
- Aantal bewoners, woningen en voorzieningen (4x)
- Doorkijk en zichtlijnen (3x): o.a. openheid meest westelijke punt
- Bedrijfsvoering agrariërs (2x): o.a. vergunningverlening
- Ruimte voor groen en water



OVER
MORGEN

Projectpagina is online

BREECAMP-WEST

participatie gebiedsvisie contact op de hoogte blijven

In Breecamp-West ontstaat nieuw landelijk wonen

Wonen aan de bosstrook, in de fruitbomengaard, tussen aan het water of de velden. Wonen tussen de stad en de Een landschappelijke ligging met dorpskarakter en uitzicht Mastenbroek. Waar ruimte is voor ontmoeting, creatie en innovatie.

participatie

Als omwonende meedenken over het plan? Graag!

Ontdek het wonen in een groene en dorpse leefomgeving

Breecamp-West wordt een nieuwe dorpse woonbuurt met veel groen, speel- en

[Link naar website](#)

OVER
MORGEN





bpd



RoosdomTijhuis

Zwolle

atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

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

S-ZWO-2022016
6 november 2023

Rob van der Velden
Bhavya Bathena
Sharon Corten
Bob Hartman

ROB ABEN
landschapsarchitectuur



ARCADIS | OVER MORGEN