

Beslisnota voor de raad

Datum 16 november 2023

Openbaar

Onderwerp	Gebiedsvisie Breecamp-West
Versienummer	1
Portefeuillehouder	H.M.M. Schuttenbeld
Informant	Heleen Post
Afdeling	Proces-, programma-, projectmanagement
Telefoon	(038) 498 24 62
Email	h.post@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen	Nee
Dekking ten laste van	-
Bijlagen	1. Gebiedsvisie Breecamp-West

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De gebiedsvisie Breecamp-West vast te stellen.
2. De dekking voor de planbegeleiding voor het ruimtelijk ontwikkelplan in het kader van kostenverhaal te dekken uit de op te stellen privaatrechtelijke samenwerkingsovereenkomst en hierover te rapporteren via de Berap.

Datum 16 november 2023

Toelichting op het voorstel

Inleiding

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 ook 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. De locatie Breecamp-West is sinds 2002 in eigendom van de initiatiefnemers Ontwikkelcombinatie BPD en Roosdom Tijhuis (hierna: initiatiefnemer).

Gegeven de woningbouwopgave voor Zwolle, is onderzocht in hoeverre Breecamp-West versneld kan worden ontwikkeld.

In de beleidsprogrammering Stadshagen (2018) is Breecamp-West gepland voor start bouw in 2026/2027. Door de enorme woonvraag anno 2023 en de strategie die hiervoor vanuit de gemeente en de provincie wordt gevoerd, is Breecamp-West onderzocht als potentiële versnellingslocatie. Op 10 oktober 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met de [versnelde ontwikkeling Breecamp-West](#) en de startnotitie vastgesteld. Hiermee is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de voorbereidings- en begeleidingskosten voor de ontwikkeling van Breecamp-West. Na de startnotitie is de gebiedsvisie de eerstvolgende stap in de 'routekaart complexe gebiedsontwikkeling' volgens de Zwolse methode van gebiedsontwikkeling.



Plangebied Breecamp-West

Datum 16 november 2023

De gebiedsvisie is tot stand gekomen in een gezamenlijk proces met initiatiefnemers, gemeente Zwolle en in samenspraak met de omgeving. In deze fase is bekeken op welke wijze circa 600 woningen een plek kunnen krijgen en hoe de aansluiting op het omliggende landschap gerealiseerd kan worden, waarbij tempo en betaalbaarheid belangrijke aspecten zijn.

Beoogd effect

Met de ontwikkeling van Breecamp-West wordt invulling gegeven aan de groei en ontwikkeling van de stad. In de gebiedsvisie zijn de ambities, doelen en uitgangspunten uit de relevante beleidsstukken voor het gebied opgenomen en dient als kader voor de verdere uitwerking van ontwikkeling van Breecamp-West. Met de ontwikkeling van Breecamp-West worden o.a. circa 600 woningen voor starters, senioren en kleine huishoudens toegevoegd, passend bij de ligging van het plangebied. In de hieropvolgende fase wordt deze gebiedsvisie verder uitgewerkt tot een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP).

Argumenten

1.1 De gebiedsontwikkeling Breecamp-West draagt met circa 600 woningen substantieel bij aan de versnelling van de woningbouw, passend bij de stadsbrede programmering en opgave.

Met de ontwikkeling van Breecamp-West wordt invulling gegeven aan de opgave om de komende jaren een flink aantal woningen per jaar toe te voegen aan de stad om tegemoet te komen aan de grote vraag. Waarbij voor de ontwikkeling van Breecamp-West de ambitie is geformuleerd om aan de stadsrand van Zwolle een kwalitatieve woningbouwlocatie toe te voegen in een aantrekkelijk landschappelijk gebied, passend bij de ligging en identiteit van Breecamp-West. Snelheid en betaalbaarheid zijn hierbij belangrijke aspecten.

1.2. Breecamp-West krijgt een meer landschappelijk karakter

Breecamp-West is het sluitstuk van de ontwikkeling van Stadshagen maar heeft vanwege de ligging aan de andere zijde van de Hasselterweg een bijzondere positie. Omdat in dit gebied 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. Breecamp-West wordt daarmee geen doorvertaling van de andere deelgebieden in Stadshagen. Het krijgt een eigen identiteit binnen de diverse woonmilieus van Stadshagen.

Breecamp-West krijgt een ontspannen, landschappelijk en natuurlijk woonmilieu. Groener dan de meeste andere buurten in Stadshagen, landelijk gelegen op enige afstand van de stad aan de rand van het buitengebied. Gericht op de duurzame starter, actieve senior, natuurliefhebber en de duurzaam bewuste mens die de auto liever laat staan.

1.3 Het programma richt zich op het toevoegen van betaalbare woningen.

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. De visie gaat uit van het geactualiseerde woonbeleid (coalitieakkoord) waarin is opgenomen 50% betaalbare woningen te realiseren. Deze leefomgeving zal een ander type mensen aantrekken dan een woonlocatie midden in de stad. Het programma zal daarom hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen bestaan en een beperkt aantal appartementen met een gering aantal voorzieningen welke voor de toekomstige bewoners ondersteunend zijn voor het wonen en de leefbaarheid.

Datum 16 november 2023

1.4 Breecamp-West wordt een vernieuwend woongebied met woningen voor een mix aan doelgroepen.

Breecamp-West wordt een woongebied waar iedereen welkom is en iedereen zich welkom voelt. Gezien de ligging aan de rand van de stad wordt een programma ontwikkeld met woning typologieën passend bij de doelgroep en anderzijds bij deze specifieke locatie. Er wordt ingezet op een diversiteit aan woonvormen, waarbij ook seniorenwoningen, starterswoningen en woningen voor eenpersoonshuishoudens niet ontbreken. Er is ook ruimte voor specifieke woningtypologieën, zoals levensloopbestendige woningen, zorgwoningen 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.

Voor wat betreft voorzieningen wordt ingezet op een ontmoetingsplek in combinatie met een klein zorgcentrum/ huisartsenpraktijk en voldoende en goede speelvoorzieningen op deze plek en verspreid in de wijk.

1.5 De ontwikkeling van Breecamp-West draagt bij aan de ambities met betrekking tot mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusief en duurzaamheid

Om te komen tot de gebiedsvisie is gebruikt gemaakt van een ambitieweb waarin per thema is aangegeven welke thema's belangrijk zijn in de verdere uitwerking. De ambities en de doorkijk op de concrete uitwerking ervan worden in de gebiedsvisie toegelicht. Snelheid en betaalbaarheid zijn belangrijk, daarnaast is een groene, natuurinclusieve, biodiverse en klimaatadaptieve hoofdplanstructuur een belangrijke ambitie met de landschappelijke ondergrond als ruimtelijke drager. Met betrekking tot mobiliteit wordt Breecamp-West ingericht volgens het STOMP-principe. In het gebied staat de fietser en voetganger centraal en gaat de auto buitenom. Het gebied wordt optimaal ingericht voor fietsers en voetgangers. Goede fietsverbindingen met Stadshagen en het buitengebied zijn daarom belangrijk waarbij in de uitwerking wordt onderzocht of er een derde fietsverbinding met Stadshagen kan worden gerealiseerd, langs de Stadshagenallee.

Er wordt een mobiliteitsconcept geïntroduceerd voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer en kan MAAS (mobility as a service) een aanvulling zijn op dit mobiliteitsconcept waarbij ingezet wordt op aanvullend deel-auto gebruik en het beperken van het tweede-autobezit.

In Breecamp-West wordt energiezuinig gebouwd en duurzame energie toegepast. Er wordt gebruik gemaakt van energiezuinige vormen bij realisatie en beheer en onderhoud en de ambitie is indien mogelijk ENG en/of NOM te bouwen. Daarnaast wordt binnen het plangebied een plek gereserveerd voor een 'proeftuin' voor innovatieve woonconcepten waarbij de ambitie is om hier biobased en/of circulair te bouwen.

In de gebiedsvisie zijn deze ambities vertaald naar 10 ontwerpprincipes of 10 essenties voor de gebiedsontwikkeling. In de uitwerking van de gebiedsvisie naar een ruimtelijke invulling mag hier niet van worden afgeweken.

Risico's

1. De ambities in deze gebiedsvisie zijn niet haalbaar

Ondanks het integraal afwegen van de ambities via het ambitieweb kan bij de verdere uitwerking blijken dat ambities niet haalbaar zijn. Dit wordt in de verdere uitwerking onderzocht en in het ruimtelijk ontwikkelingsplan gepresenteerd.

2. De marktomstandigheden beïnvloeden de gewenste versnelling

Ondanks de krapte op de woningmarkt, zijn de marktomstandigheden van de nieuwbouwmarkt op dit moment complex. Er wordt door de initiatiefnemer uitgegaan van een fasering van gemiddeld 100 woningen per jaar. Daarmee heeft het plangebied een doorlooptijd van circa 6

Datum 16 november 2023

jaar. Afhankelijk van de marktomstandigheden en de woningvraag kan dit worden versneld of vertraagd.

3. Stikstof

In de fase van het ROP dienen nog onderzoeken te worden uitgevoerd. Onder meer voor de berekening van de stikstofuitstoot voor aanlegfase en de gebruiksfase. Het is mogelijk dat uit de berekeningen blijkt dat de stikstofemissie te hoog is en dit een vertraging in de uitvoering van het plan oplevert.

Financiën

Door de initiatiefnemers is de (financiële) haalbaarheid van deze gebiedsvisie op hoofdlijnen onderzocht en in dit stadium is de verwachting dat er een haalbaar plan kan worden uitgewerkt. De haalbaarheid wordt in de volgende fase verder uitgewerkt waarbij in het ruimtelijk ontwikkelingsplan de resultaten daarvan worden gepresenteerd.

De gebiedsvisie is opgesteld binnen het krediet wat beschikbaar is gesteld in oktober 2022. De Samenwerkingsovereenkomst (SOK) dient nog te worden afgesloten, hierin worden afspraken gemaakt over plankosten. De kosten die vooruitlopend op de SOK worden gemaakt, worden gedekt uit het restant voorbereidingskrediet. Vanzelfsprekend zal bij de eerste afspraak over de SOK een allonge bij de intentieovereenkomst worden toegevoegd, dat de kosten van de SOK als ook de te maken kosten voor het ROP vooruitlopend op de SOK betaald worden.

Communicatie

De initiatiefnemer is primair verantwoordelijk voor het participatieproces en zij hebben een omgevingsmanager aangesteld om het dit proces zorgvuldig te begeleiden. In het participatiejournaal (bijlage c van de gebiedsvisie) wordt een uitgebreide beschrijving van onderstaande activiteiten weergegeven.

De volgende activiteiten hebben in de afgelopen tijd plaatsgevonden om te komen tot de gebiedsvisie:

- Met de vertegenwoordigers van de directe omgeving van Breecamp-West zijn verdiepende 1 op 1 gesprekken gevoerd. Afzonderlijk is met Dorpsbelangen 's-Heerenbroek, Polderbelang Mastenbroek en Wijkstichting Stadshagen Totaal gesproken;
- Er zijn twee informatiebijeenkomsten voor de directe omgeving georganiseerd;
- Er is een website opgericht waar alle actuele informatie vindbaar is: [Breecamp-West Zwolle](#);
- Er zijn gebiedssafari's (op locatie in gesprek) georganiseerd voor alle stakeholders;
- Er is een informatiefilm gemaakt waarin de visie en ontwikkeling van Breecamp-West wordt aangegeven. Via verschillende communicatie uitingen is de film onder de aandacht gebracht aan direct betrokkenen, de brede omgeving en mogelijk toekomstige bewoners.

De uitkomsten uit de genoemde bijeenkomsten zijn gebruikt om de gebiedsvisie in samenwerking met omwonenden en betrokken tot stand te brengen. Ook na het vaststellen van de gebiedsvisie en de verdere planvorming worden omwonenden en belanghebbenden betrokken bij de nadere uitwerking. Daarnaast heeft er regelmatig constructief overleg met de gemeente Kampen plaatsgevonden over de ontwikkelingen in het grensgebied tussen Zwolle en Kampen.

Vervolg

Op basis van de routekaart 'Zwolse methode van gebiedsontwikkeling' wordt als volgende stap een ruimtelijk ontwikkelingsplan opgesteld. Afspraken over de samenwerking worden in een samenwerkingsovereenkomst (SOK) vastgelegd. De verwachting is dat het ruimtelijk ontwikkelingsplan na de zomer van 2024 wordt aangeboden aan college en raad. Vervolgens dient er nog een

Datum 16 november 2023

omgevingsplan en anterieure overeenkomst te worden opgesteld. De initiatiefnemers hebben de intentie uitgesproken om eind 2025 te starten met bouwen. Een en ander is afhankelijk van voortgang van de uitwerking naar het ROP en vervolgens de ruimtelijke procedure.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer