
Gemeente Zwolle

maart 2017



Stedenbouwkundige uitwerking Breecamp-Oost Noord

Inhoudsopgave

Planvorming Breecamp-Oost

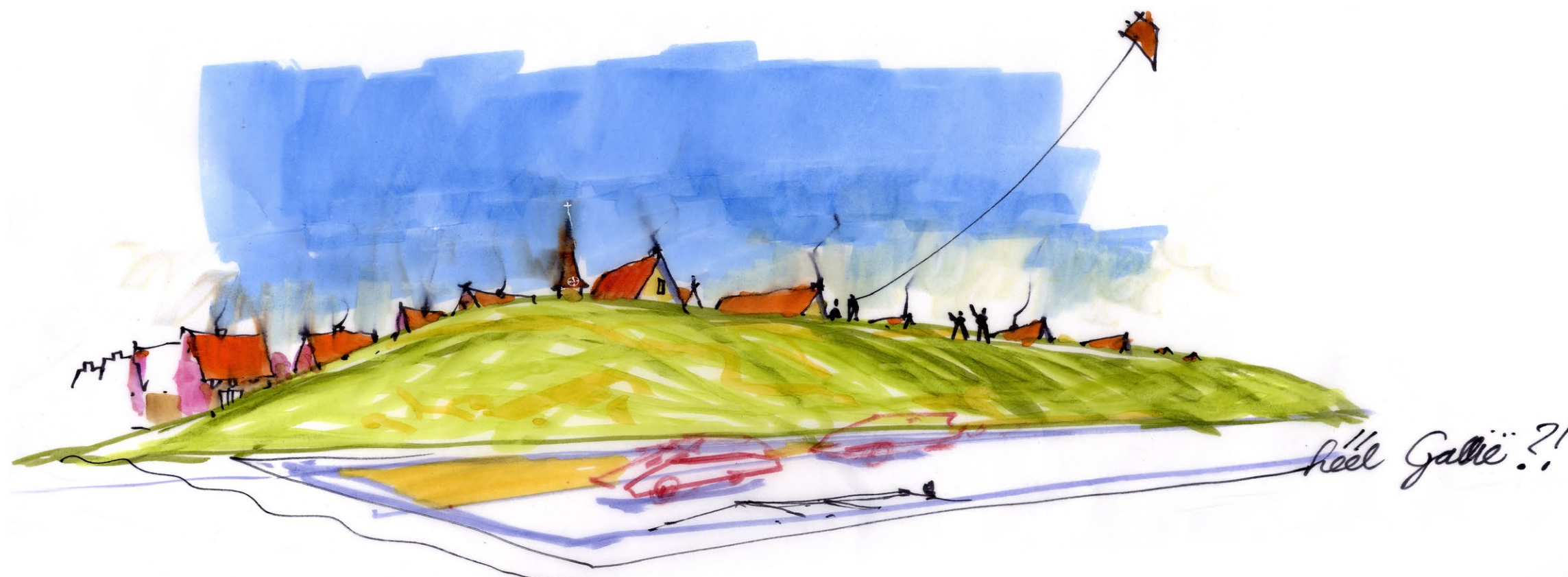
Planvorming Breecamp-Oost	3
Plankaart stedenbouwkundig plan (2008)	4
Stand van zaken (2016)	5
Plankaart met stedenbouwkundige uitwerking (2017)	6
Plankaart gecombineerd met luchtfoto uit 2016	7

Stedenbouwkundige uitwerking Breecamp-Oost Noord

Stedenbouwkundige uitwerking Breecamp-Oost Noord	8
Plankaart	9
Programma	10
Routing bouwverkeer	11

Actualisatie Beeldkwaliteit

Essenties Beeldkwaliteit	13
Beeldkwaliteit bebouwingsaccenten en erfafscheidingen	14
Broeklanden	15
Oude Wetering	17



Planvorming Breecamp-Oost

Planvorming Breecamp-Oost

In 2007 is de gemeente Zwolle samen met de betrokken partners gestart met de planontwikkeling voor Breecamp-Oost als uitwerking van het Masterplan Stadshagen II. Het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteit voor Breecamp-Oost zijn in 2008 vastgesteld, waarna is gestart met bouwrijp maken en de eerste bouwplanontwikkeling samen met de realisatie van het sportpark 'de Verbinding'.

Als gevolg van de veranderde woningmarkt is in 2013 de Ontwikkelstrategie Stadshagen opgesteld waarbij onder andere de ontwikkeling van het noordelijk deel van Breecamp-Oost is stil gelegd en is opgenomen in het 'Niet-prioritaire gebied Stadshagen'. Vanaf dat moment is de planvorming voor Breecamp-Oost erop gericht het zuidelijk gedeelte (prioritair gebied) af te bouwen en waar mogelijk de aanwezige ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten verder te versterken. Belangrijk aandachtspunt daarbij is het zoveel mogelijk wegnemen van de bouwoverlast voor de bewoners van Breecamp-Oost en aan te sturen op voltooiing van hun directe woonomgeving met bijbehorende voorzieningen. Vooral de toevoeging van het park in het deelgebied de Plantage heeft een extra impuls gegeven aan de wijk en inmiddels zijn niet alleen bijna alle projectmatige woningen in ontwikkeling of aanbouw, maar zijn ook nagenoeg alle particuliere vrije sector kavels verkocht of onder optie. Dit betekent dat kan worden nagedacht over de volgende stap om de planontwikkeling voor Breecamp-Oost Noord weer op te starten en de gehele wijk af te bouwen.

Hoofdstructuur Breecamp-Oost (2008)

Breecamp-Oost, gelegen in de luwte van de geluidswal van de Hasselterweg, heeft een duidelijke herkenbare identiteit en is gelegen aan de Oude Weteringzone en het openbare sportpark 'de Verbinding' met alle voorzieningen. Het hart van de wijk wordt gevormd door een hedendaagse Havezate als herkenbaar ruimtelijk element rondom een centraal park. Gebaseerd op de landschappelijk typologie van een plantage ontstaat een driedeling in het gebied; een formele opzet van een Havezate met noordelijk een nat poldermilieu (de Broeklanden) en zuidelijk een droog zand/bosmilieu (de Plantage). De rand van de Oude Weteringzone wordt verbijzonderd en accentueert het doorgaande karakter van de Oude Wetering vanuit het hart van Stadshagen. Bebouwde terpen als landschappelijke bastions benadrukken de overgang van stad naar polder. De Plantage bestaat uit verschillende woonvelden met steeds wisselende straatprofielen en een intiem en informeel karakter. Het noordelijke poldermilieu, de Broeklanden, is uitgewerkt als een waterrijk milieu met verschillende eilanden, waarbij het centrale eiland aansluit op de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk. Ook de geluidswal maakt deel uit van de ruimtelijke opzet en wordt onderdeel van het openbaar gebied. Het zuidelijk deel als glooiend parklandschap en het noordelijk deel als polderdijk met zicht op het open landschap. Inmiddels is deze polderdijk ook onderdeel geworden van het recreatieve fietspad langs de noordelijke stadsrand van Zwolle.



Prioritairgebied Stadshagen
april 2013







Plankaart gecombineerd met luchtfoto uit 2016



Stedenbouwkundige uitwerking Breecamp-Oost Noord



Stedenbouwkundige uitwerking Breecamp-Oost Noord

De verkaveling voor Breecamp-Oost Noord is nader uitgewerkt binnen de kaders van het vastgestelde Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteit voor Breecamp-Oost. De vier eilanden vormen het deelgebied de Broeklanden en de rechterflank samen met de terpen is onderdeel van het deelgebied de Oude Wetering. De verkaveling is op een aantal punten herijkt in aansluiting op de huidige woningmarkt, waarbij tevens zorgvuldig is gekeken naar de woningbouwplanning voor Stadshagen in relatie tot de stedelijke opgave.

De voornaamste wijzigingen in het plan zijn ingegeven door het vervangen van ingewikkelde woningtypologieën en te stedelijke oplossingen. Gevolg een meer ontspannen verkaveling, ruimere kavels en de openbare ruimte als onderdeel van de woonkwaliteit in aansluiting op de aanpak 'Verdunnen & Vergroenen' van Breecamp-Oost. De gewijzigde verkaveling voor het oostelijk eiland van de Broeklanden is mede ingegeven door de huidige marktvraag naar twee-onder-één kapwoningen, middendure rijwoningen en sociale huurwoningen en de wens ook in Breecamp-Oost Noord een gemengd woningbouwprogramma te realiseren. De maat en schaal van dit eiland bieden de kans om een kwalitatief woonmilieu met een gemengd programma toe te voegen aan passend binnen de ruimtelijke en landschappelijke opzet van Breecamp-Oost. Voor het plandeel de Oude Wetering is de uitgewerkte verkaveling gebaseerd op de reeds gerealiseerde eerste fase van dit plandeel. Aan de zuidrand is de verkaveling langs de singel vereenvoudigd ten behoeve van een betere ontsluiting voor de woningen en een sterkere ruimtelijke en landschappelijke verbinding met Breezicht. Tevens ontstaat hierdoor ruimte voor de inpassing van een extra terp in de Oude Weteringzone met een recreatieve/maatschappelijke bestemming (buurt-moes-tuin) gecombineerd met een langzaam verkeersverbinding vanaf Breecamp-Oost naar de Oude Wetering. Breecamp-Oost heeft een actieve bewonerscommissie, die een tijdelijke moestuin op de braakliggende bouwgrond onderhoudt. Deze moestuin is een ontmoetingsplek voor bewoners in de wijk. Het is wenselijk deze tijdelijke voorziening in de directe omgeving van Breecamp-Oost Noord een definitieve locatie te geven. Deze nieuwe terp biedt hiertoe gelegenheid.

Bouwen in aansluiting op bestaande wijken betekent helaas ook bijna altijd overlast van bouwactiviteiten en bouwverkeer. Om de bewoners van Breecamp-Oost zoveel mogelijk te ontlasten wordt een tijdelijk tracé voor het bouwverkeer in Breecamp-Oost Noord evenwijdig aan de singel aangelegd, die gedurende de gehele periode van de bouw van Breecamp-Oost Noord kan worden benut.

Toelichting ruimtelijke opzet Broeklanden

Ten noorden van de Havezate liggen de Broeklanden. Een waterrijk milieu als een natuurlijke overgang van het zand/bosmilieu van de Plantage naar het landschap van de Mastenbroeker Polder. Oorspronkelijk zijn broeklanden in cultuur gebrachte 'broeken' ofwel moerasgebied. De Broeklanden bestaan uit vier eilanden, die in woningdichtheid afnemen en ruimtelijk aansluiten bij het poldermilieu. De eilanden zijn gelegen tussen de hoofdwatergang door Breecamp-Oost en de geluidswal. De hoofdwatergang is een formele singel in aansluiting op de Havezate, terwijl de watergang langs de geluidswal juist uitwaaiert en ruimte creëert voor natuurontwikkeling. Dit versterkt niet alleen de beleving van het water en het informele karakter van de eilanden, maar ook de overgang van stad naar polder. De geluidswal is uitgevoerd als een polderdijk met grastaluds, een recreatief fietspad onderlangs en een informeel pad bovenlangs. De twee oostelijke eilanden worden met eenvoudige voetgangersbruggen verbonden met het voet- en fietspad op de geluidswal. De vier eilanden hebben elk een eigen stedenbouwkundige opzet en woonmilieu. Het centrale eiland ligt op het snijpunt van de hoofdwatergang met de laan/zichtas vanaf het centrale park in de Havezate. De symmetrische opzet van het centrale eiland benadrukt de relatie met de Havezate en de woningen reageren in maat en schaal op de architectuur van de Havezate. Het oostelijke eiland heeft een brede groene hoofdas met drie clusters van rijwoningen in een parkachtige opzet aan de rechter zijde en geschakelde woningen aan de linkerzijde als overgang naar het centrale eiland. De twee westelijke eilanden hebben een landschappelijke uitstraling met vrijstaande woningen en ruime tuinen aan het water.

Toelichting ruimtelijke opzet Oude Wetering

Breecamp-Oost nadert de Mastenbroeker Polder tot aan de Stuurmansweg en is het omslagpunt van stad naar polder. De ruimtelijke en functionele koppeling wordt gerealiseerd door de Oude Weteringzone. De Oude Weteringzone is vanuit het centrum van Stadshagen opgezet als een brede multifunctionele groenzone met woningen en diverse voorzieningen op landschappelijke terpen in een lage bebouwingsdichtheid. Breecamp-Oost is het laatste deel van de Oude Weteringzone, voordat deze bij 'De Boxem' in de polder opgaat. De bebouwing langs de Oude Weteringzone versterkt niet alleen het doorgaande karakter en de verbinding met de Mastenbroeker Polder, maar heeft ook een sterke oriëntatie op de Mastenbroeker Polder. Vanuit de polder vormt zich het silhouet van Stadshagen, een daklandschap van sierlijke kappen, terwijl bebouwde terpen als landschappelijke bastions juist de overgang van stad naar polder benadrukken. De terpen worden ontsloten vanuit de wijk, gecombineerd met de parkeerkofters tussen de bebouwing. Langs de Oude Weteringzone ligt een verbreed voetpad, dat tevens beperkt gebruikt wordt voor de ontsluiting van de geschakelde woningen.

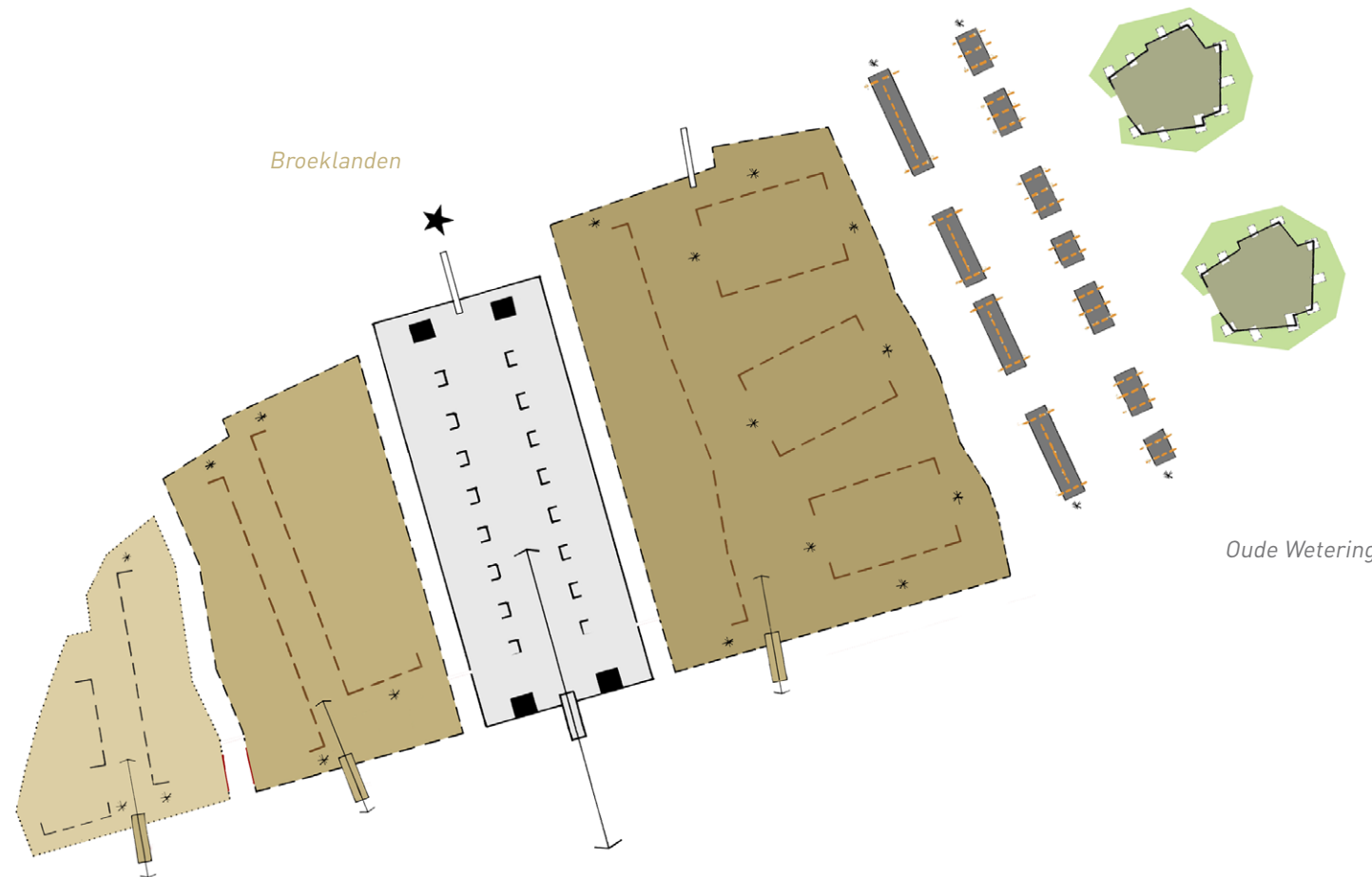








Actualisatie Beeldkwaliteit



Actualisatie essenties beeldkwaliteit Breecamp-Oost Noord (2017)

Essenties Beeldkwaliteit

In het vastgestelde Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteit Breecamp-Oost (2008) zijn de ruimtelijke kaders voor Breecamp-Oost bepaald als aanknopingspunten voor de uitwerking van de identiteit en ruimtelijke kwaliteit van de vier deelgebieden. De uitwerking van de architectuur en de openbare ruimte is bepalend voor de eenheid en samenhang in een deelgebied en de ruimtelijke relatie met de aangrenzende gebieden en het landschap.

Per deelgebied zijn de maat en schaal van de verschillende woonmilieus, de ruimtelijk accenten en de mogelijke woonsferen verbeeld. Op basis hiervan zijn de belangrijkste kaders voor de beeldkwaliteit per deelgebied beschreven en op kaartbeeld aangegeven. Alleen de essentiële kaders voor de ontwikkeling van een duurzame ruimtelijke en kwalitatieve woonomgeving zijn vastgelegd. Daarnaast bevat het beeldkwaliteitsplan uitwerkingsideeën ter inspiratie voor de belangrijkste ruimtelijke dragers. Bij de uitwerking van de verschillende plandelen wordt extra aandacht besteed aan het thema duurzaamheid op basis van hedendaagse technologie en architectuur.

Voor de deelgebieden Broeklanden en Oude Wetering zijn de essentiële kaders uit 2008 geactualiseerd op basis van de voorliggende stedenbouwkundige uitwerking voor Breecamp-Oost Noord. In hoofdlijnen wordt hierbij vastgehouden aan de opgestelde kaders uit 2008.

Inrichting openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte is enerzijds functioneel onderverdeeld op basis van het gebruik en de normbudgetten, anderzijds sluit de beeldkwaliteit aan bij de stedenbouwkundige opzet van de vier deelgebieden. Juist de samenhang tussen de inrichting van de openbare ruimte, groenstructuur en de architectuur bepaalt de identiteit en herkenbaarheid van de wijk.

Voor de verharding in het plan worden waterdoorlatende en waterpasserende materialen toegepast. De uitvoering van het profiel, de kleurkeuze en de bestratingpatronen worden per deelgebied en in samenhang met de beeldkwaliteit van de architectuur verder uitgewerkt tot een duurzame en waterrobuuste woonomgeving.

Elk van de vier deelgebieden heeft een karakteristieke openbare ruimte, waaraan extra aandacht wordt besteed bij de uitwerking: het centrale park in de Havezate als centrale ontmoetingsplek voor Breecamp Oost, de laan op het centrale eiland als verbinding naar het monument, het park in de Plantage en de natuurontwikkeling in de Oude Weteringzone.

Bruggen

De bruggen zijn onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit van het waterrijk milieu en dragen bij aan de eenheid in het plan. De bruggen zijn niet als afzonderlijke objecten vormgegeven, maar vormen een integraal onderdeel van de architectuur en de openbare ruimte op de eilanden. De landhoofden zijn eenduidig vormgegeven met een landschappelijk karakter en zoveel mogelijk natuurlijke taluds.



Breecamp-Oost Noord

Beeldkwaliteit bebouwingsaccenten

-  architectonisch accent
-  primair bebouwingsaccent
(erker, serre, dwarskap ed.)
-  secundair bebouwingsaccent
(hoekraam, bloemkozijn ed.)

0 10 20 30 50m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Breecamp-Oost Noord

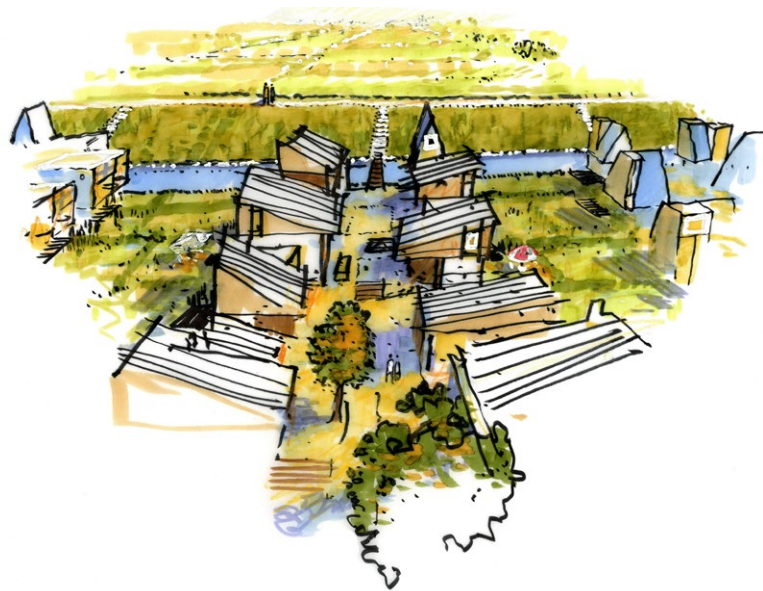
Beeldkwaliteit erfafscheidings

-  gemetselde tuinmuur (h = 0,80 m) +
opbouw (h = 1,00)
-  haag
-  bebouwing op erfgrens
-  geveltuin, eventueel i.c.m.
veranda of dakoverstek
-  erfafscheiding onderdeel
van het architectonisch ontwerp

0 10 20 30 50m

Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend





Landschappelijke overgang tussen stad en polder



Monument voor de landmeter (2016)



Een waterrijk milieu in de Broeklanden

Broeklanden

De Broeklanden bestaan uit een waterrijk milieu van vier eilanden met verschillende woonmilieus, die de landschappelijke overgang tussen stad en polder verbeelden.

Het centrale eiland is onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur in het verlengde van het centraal gelegen park in de Havezate. Deze as wordt ruimtelijk beëindigd door het reeds gerealiseerde 'Monument voor de landmeter', een architectonisch object boven op de geluidswal als onderdeel van het recreatieve fietspad. De woningen hebben een formele opstelling gericht op de brede laan en zijn modern vormgegeven met bijpassende detaillering en dakvorm. De entree van het eiland wordt aan weerszijden gemarkeerd door een architectonische accent.

De overige eilanden bestaan uit architectonische ensembles, waarbij de woningen zich kenmerken door de toepassing van natuurlijk materiaal- en kleurgebruik; bijvoorbeeld hout en baksteen in warm bruin genuanceerde tinten. Verschillende kapvormen geven de eilanden een eigen karakter.

Op het oostelijke eiland zijn de rijwoningen gesitueerd in een autovrije parkzone met intieme groene hoven en openbare oevers langs het water. Deze woningen zijn zorgvuldig ingepast in het landschap, waarbij ook de erfafscheiding onderdeel is van het architectonisch ontwerp. Architectonische accenten, zoals een dwarskap, veranda en/of geveltui met dakoverstek, geven de overgang vorm tussen de woning en het park. Aan de westzijde wordt het park begrensd door een licht glooiende houtwal rondom de parkeerplaatsen met aan de westelijke zijde geschakelde twee-onder-één kapwoningen aan het water.

Broeklanden, vier eilanden elk met een eigen ruimtelijke opbouw en kwaliteit





Impressie terp als sculpturaal object in Oude Weteringzone

Oude Wetering

Het silhouet van Breecamp Oost wordt bepaald door de rand van de Oude Weteringzone. Deze rand accentueert het doorgaande karakter van de Oude Wetering en heeft een karakteristiek silhouet bepaald door een wisselend ritme van dwars- en langskappen met een steile dakhelling. Aan de binnenzijde hebben de rijen een langskap. Afhankelijk van het ritme en silhouet wordt in elk woonblok de langskap doorbroken of beëindigd door een dwarskap.

Voor deze rand, zowel aan de binnen- als buitenzijde, is gekozen voor de toepassing van bakstenen met aardse kleuren en oranje-rood kleurige dakpannen (keramisch). Deze abstracte samenhang in materiaal en kleur versterkt het silhouet en het doorgaande karakter van de Oude Weteringzone. Belangrijk aandachtspunt bij de detaillering van de woningen is een eenduidige toepassing en plaatsing van schoorstenen/ventilatiepijpen.

Het silhouet van de aardse gevelwand is tevens het decor voor het architectonisch concept van de terpen als vooruitgeschoven bastions van de stad. De terpen hebben een sterk collectief karakter rondom een intieme, besloten semi-openbare hof in contrast met de weidsheid van de polder.

De verschijningsvorm van de terpen wordt sterk bepaald door de autonome, sculpturale vorm als object in het landschap. Elke terp heeft een eigen sfeer en specifiek materiaalgebruik met een duidelijk contrast tussen de buiten en binnenzijde. De buitenzijde wordt bepaald door oplopende grastaluds met een duidelijk vormgegeven erfafscheiding als overgang naar de woningen, uitstekende sculpturale (dak)terrassen en eenduidige toepassing van materiaal in de gevel.

De bestaande tijdelijke moestuin krijgt een definitieve plek op de meest zuidelijke terp in de Oude Wetering. Deze terp heeft een landschappelijke opzet met groene taluds en rondom de moestuin een stevige haag met een hoogte van circa 1,2 meter als erfafscheiding.

Oude Wetering, terpen als architectonische accenten

