

Stedenbouwkundig plan **Breezicht**

januari 2018

Zwolle


Bouwinvest

 **deltaWonen**
wonen en leven, nu en later

SWz

 **VANWONEN**

Inhoud

1. Inleiding	3	3.6 Beeldkwaliteit	20	7. Planning	25
2. Ambities	4	3.5.1 Buurtschap Duinen	20	8. Gebiedspositionering	26
2.1 Duurzaamheidsambities	4	3.5.2 Buurtschap Broeklanden	20	8.1 Doelgroep Breezicht	26
2.2 Waterrobuust Breezicht	4	3.7 Breezicht Noord	21	8.2 Communicatie	26
2.3 Energieneutraal Breezicht	5	4. Civieltechnische aspecten	22	9. Juridische aspecten	27
2.4 Woningbouw	6	4.1 Grondbalans	22	9.1 Bestemmingsplan	27
3. Stedenbouwkundig plan	7	4.2 Bouwlogistiek	22	9.2 Planning uitwerkingsplan Breezicht Zuid	27
3.1 Breezicht	7	4.3 Bouwrijp maken	22		
3.1.1 Noordelijke stadsrand	7	5. Beheer openbare ruimte	23		
3.1.2 Landschap met buurtschappen	7	5.1 Inleiding	23		
3.2 Buurtschappen	10	5.2 Doel	23		
3.2.1 Duinen	10	5.3 Onderdelen	23		
3.2.2 Broeklanden	12	5.3.1 Grijs	23		
3.3 Woningbouw	14	5.3.2 Paars	23		
3.3.1 Programma en woningcategorieën	14	5.3.3 Groen	23		
3.3.2 Claimverdeling	15	5.3.4 Blauw	23		
3.4 Openbare ruimte	16	6. Financiële haalbaarheid	24		
3.3.1 Verkeersstructuur	16	6.1 Achtergrond	24		
3.4.2 Parkeren	17	6.2 Grondexploitatie	24		
3.4.3 Water- en groenstructuur	18	6.3 Resultaat	24		
3.4.4 Bewegen	19	6.4 Risico's en kansen	24		
3.4.5 Duurzame energie openbare ruimte en afval	19	6.5 Conclusie	24		
3.4.6 Geluid	20				

1. Inleiding

Na vaststelling in het Bestuurlijk Overleg Breezicht op 1 februari 2017 van de Visie Breezicht Zuid (hierna aan te duiden als visie) is gezamenlijk met de ontwikkelpartners verder gewerkt aan de vertaling hiervan naar het stedenbouwkundig plan. De opgave en ambities zoals verwoord in de visie zijn verder uitgewerkt. In dit stedenbouwkundig plan omschrijven we hoe we hieraan invulling geven.

Veel is uitgewerkt en uitgezocht, maar op onderdelen moeten nog definitieve keuzes en/of besluiten worden gemaakt. Bij de uitwerking hiervan naar definitieve plannen kan op detail worden afgeweken.

De gehanteerde buurtnamen (Breezicht Zuid, Breezicht Noord, Broeklanden en Duinen) zijn werktitels en zijn niet de beoogde toekomstige buurtnamen.



Context met daarin aangegeven Breezicht Zuid en de eerste twee buurtschappen

Visie 1 februari 2017

De opgave voor Breezicht is om in een aantrekkelijke woningmarkt het gebied versneld tot ontwikkeling te brengen met de claimhouders en binnen de contractuele afspraken, met een update van ambities en beleidsuitgangspunten en binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke grondexploitatie. Met als doel een aantrekkelijke woonwijk te realiseren met circa 1.100 woningen waarvan circa 625 in Breezicht Zuid en 475 in Breezicht Noord voor verschillende doelgroepen inclusief voorzieningen. Klimaatbestending, waterrobuust en duurzaam worden de leidende principes bij de ontwikkeling van Breezicht. Hiermee willen we landelijk voorop lopen en als voorbeeld dienen voor andere ontwikkelingen. Start bouw medio 2018.

De ambities voor Breezicht hebben betrekking op:

1. Een klimaatbestendige en waterrobuuste ontwikkeling;
Breezicht is een klimaatbestendige woonwijk. De gebouwen, tuinen, infrastructuur en openbare ruimte zijn waterrobuust en klimaatbestendig, waarbij extreem weer – hevige neerslag, droogte

of hitte – nu en in de toekomst niet leidt tot grote overlast.

2. Een duurzame ontwikkeling;

- Een woonomgeving waarin de bewoners zich prettig en veilig voelen en stimuleert tot sociale cohesie.
- Een woonomgeving met een robuust en vanzelfsprekend energie-, water- en ecosysteem, welke is afgestemd op en rekening houdt met de beoogde doelgroepen. Voor de energievoorzieningen is een gasloos en energieneutraal Breezicht het uitgangspunt.
- Een woonomgeving waarin verantwoord is omgegaan met de buitenruimte.
- Een woonomgeving die is voorbereid op toekomstige mobiliteit.

3. Het woningbouwprogramma.

Een woningbouwprogramma te realiseren dat aansluit op de ontwikkelingen in Zwolle, de vraag van bewoners uit Stadshagen én het specifieke karakter van Breezicht: een groen en suburbaan woonmilieu met in achtneming van de hiervoor geformuleerde nadere uitwerking.

2. Ambities

2.1 Duurzaamheidsambities

Klimaatbestendig, waterrobuust en energieneutraal zijn leidende principes.

De ambities op het gebied van duurzaamheid voor Breezicht zijn hoog. Klimaatbestendig, waterrobuust en energieneutraal zijn leidende principes bij de ontwikkeling.

Dat betekent dat Breezicht is aangepast aan de verwachte klimaatverandering. De buurt wordt zo ingericht dat extreme regenval, perioden van droogte en hittegolven niet tot ernstige overlast zullen leiden. Daarnaast worden de woningen in Breezicht ontwikkeld als energieneutraal (EPC 0) en wordt alle energie die in de openbare ruimte wordt gebruikt binnen Breezicht duurzaam opgewekt. Het streven van de ontwikkelende partijen is dat alle huishoudelijke energie binnen de wijk wordt opgewekt (nul-op-de-meter). Deze ambities zijn vanaf het begin van het ontwerpproces als leidende principes integraal meegenomen.

Specialisten op het gebied van waterhuishouding en energie en de stedenbouwkundigen en andere betrokken disciplines hebben intensief samengewerkt. In werkateliers, waarbij ook de ontwikkelpartners, het waterschap Drentse en Overijsselse Delta en de netbeheerder Enexis zijn betrokken, zijn oplossingsrichtingen verkend en zijn de duurzame ambities en ruimtelijke kwaliteit gecombineerd. Bij het ontwerp van een robuuste waterhuishouding is een dynamisch rekenmodel toegepast waarmee verschillende neerslagsscenario's zijn gesimuleerd. Voor de duurzame warmtevoorziening is een marktconsultatie uitgevoerd.

Deze aanpak heeft geresulteerd in een uitwerking van de duurzaamheidsambities waar alle partners achter staan. Voor water heeft de innovatieve aanpak geleid tot een vernieuwende robuuste waterhuishouding

die optimaal gebruik maakt van de locatie specifieke omstandigheden (toepassen principes derde rivier). Daarnaast biedt de waterhuishouding van Breezicht een oplossing voor het waterbergingsstekort van bestaand Stadshagen.

2.2 Waterrobuust Breezicht

Breezicht is een waterrobuuste woonbuurt die is aangepast op klimaatverandering

Bij de inrichting van Breezicht wordt rekening gehouden met de verwachte klimaatverandering.

Uitgangspunt is dat hevige buien met een kans op voorkomen van 1 maal in de 100 jaar zonder problemen (geen water op straat) kunnen worden verwerkt. Een extreme bui die gemiddeld 1 maal in de 250 jaar valt mag niet leiden tot wateroverlast voor woningen en cruciale infrastructuur. In deze extreme situatie wordt gecontroleerd water op parkeerplaatsen, in groenvoorzieningen en bepaalde secundaire straten geaccepteerd.

Doordat een waterrobuuste inrichting vanaf het begin van het ontwerpproces is meegenomen als ruimtelijke kwaliteit, draagt klimaatadaptatie ook bij aan het woongenot, de natuur- en landschapswaarden en recreatie in het gebied.

Het centrale landschap als buffer en koppeling met het grondwatersysteem

Breezicht bestaat uit hoger gelegen buurtschappen in een verlaagd centraal landschap. Het centrale landschap is dé waterbuffer voor Breezicht. Overtollige regenwater in de woongebieden wordt via watergangen, wadi's en groenzones afgevoerd naar deze waterbuffer. In deze buffer is tevens voldoende ruimte om het totale bergingstekort (ca 60.000 m³) van bestaand Stadshagen op te vangen, zonder dat dit tot overlast leidt in de woongebieden.

De waterpartijen in het centrale landschap staan in directe verbindingen met regionale grondwatersysteem (principe van de derde rivier). In natte perioden stijgt het waterpeil in het centrale landschap door het regenwater dat hier wordt opgevangen. Bij hoge waterstanden in de waterpartijen zakt het water weg naar het grondwatersysteem en daalt het waterpeil langzaam. In droge perioden daalt het waterpeil in het centrale landschap. Doordat bij lage waterstanden grondwater toestroomt naar de waterpartijen blijft er altijd voldoende water in het centrale landschap (en in de woongebieden).

Met deze waterhuishouding wordt aangesloten bij het natuurlijk watersysteem. De natuurlijke dynamiek van hoge en lage waterpeilen versterkt de natuur- en landschapswaarden en het water is voor bewoners en bezoekers beleefbaar. Uit de uitgevoerde modelstudie blijkt dat onder normale omstandigheden alle water binnen Breezicht kan worden opgevangen. Bij extreme buien wordt de Milligerplas benut als een extra berging. Daarmee wordt voorkomen dat er wateroverlast zou kunnen optreden in Breezicht en wordt het teveel aan water ook niet afgewenteld naar de Mastenbroekerpolder.

Ook bij extreme buien geen overlast voor woningen en cruciale infrastructuur

In Breezicht wordt al het regenwater dat valt op de daken van de woningen en overige bebouwing en op wegen oppervlakkig of via de ondergrond afgevoerd. Hiermee wordt afgeweken van het uitgangspunt in de overige delen van Stadshagen waarbij regenwater op eigen terrein in infiltratiekoffers dient te worden opgevangen. Voor een waterrobuuste inrichting is het niet wenselijk om afhankelijk te zijn van wat bewoners op eigen perceel doen. Daarom is ervoor gekozen om regenwater van daken collectief op te vangen en te verwerken. Dat laat onverlet dat een watervriendelijk inrichting van tuinen met beperkte verharding,

groene daken, regentonnen etc., bijdragen aan extra robuustheid.

In Broeklanden is een stelsel aanwezig van watergangen en wadi's. Hier kan overvloedig water wegzakken naar de ondergrond. Als de wadi's vol zijn, wordt het water afgevoerd naar het centrale landschap. In Duinen wordt overvloedig water ook zoveel mogelijk via groenzones naar het centrale landschap afgevoerd. In het centrale deel van Duinen is beperkt groen aanwezig. Om wateroverlast te voorkomen wordt het water in dit deel opgevangen in een infiltratieriool. Vanuit dit riool kan het water wegzakken in de bodem. Als het riool vol zit, wordt het water direct afgevoerd naar het centrale landschap.

In de woongebieden worden met zand diverse infiltratiestroken gerealiseerd. Hiermee wordt de aanwezige veen/kleilaag doorbroken en kan regenwater wegzakken naar het onderliggende grondwatersysteem. Deze infiltratiestroken komen onder de wegen, onder de wadi's en onder de woningen. Maar ook in de tuinen zijn infiltratiestroken voorzien. Hiermee wordt wateroverlast in tuinen en ondergelopen achterpaden voorkomen.

Berekeningen wijzen uit dat ook bij zeer hevig korte buien (die 1 keer in de 250 jaar kunnen voorkomen) er geen wateroverlast optreedt bij de woningen. Alle regenwater kan worden verwerkt in de watergangen, de wadi's, verlaagde groenstroken en het infiltratieriool. Uit de berekening blijkt dat lokaal op enkele wegen en of parkeerplaatsen korte tijd water kan komen te staan.

Bij de nadere uitwerking van de deelplannen wordt het systeem verder geoptimaliseerd om de kans op wateroverlast op wegen bij extreme situaties te minimaliseren.

2.3 Energieneutraal Breezicht

Breezicht is een aardgasloze buurt met energieneutrale woningen

Breezicht wordt ontwikkeld als een aardgasloze buurt met energieneutrale woningen (EPC 0). Dat betekent

dat binnen Breezicht geen fossiele brandstoffen worden gebruikt en dat ernaar wordt gestreefd binnen de wijk net zo veel energie duurzaam op te wekken als door de bewoners en in de openbare ruimte wordt gebruikt.

Energiezuinige woning is de basis

Hoe minder energie een woning nodig heeft, hoe gemakkelijker het is om een woning energieneutraal te maken. Een groot deel van de benodigde energie wordt gebruikt voor het verwarmen van een woning. Daarom is er veel aandacht voor het goed isoleren van vloeren, wanden, dak en ramen. Woningen worden voorzien van een energiezuinige warmte-afgiftesysteem en een efficiënt ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Hiermee is de warmtevraag van de woningen zo laag mogelijk. Alle benodigde elektriciteit voor de warmtepompen of andere voorzieningen ten behoeve van het verwarmen en koelen van de woning (= gebouwgebonden elektriciteit) wordt met zonnepanelen op de woning opgewekt.

Zonnepanelen voor huishoudelijk stroomverbruik

Het streven is dat alle benodigde gebruiksgebonden elektriciteit duurzaam wordt opgewekt, bijvoorbeeld met zonnepanelen op eigen woning, berging of carport. Bij de uitwerking van de architectuur is de zon-oriëntatie en het beschikbare dakoppervlak daarom een belangrijk aandachtspunt. Voor het stroomgebruik door huishoudelijke apparaten (= gebruiksgebonden elektriciteit) wordt uitgegaan van een energiebundel van ca. 2.600 kwh/jr per woning/per jaar.

Duurzame warmtevoorziening

De warmtevraag van de energiezuinige woningen in Breezicht is laag. Dat maakt het mogelijk dat de woningen worden voorzien van een individuele warmtevoorziening voor verwarming en voor warm water. Het toepassen van een warmtepomp (lucht- of bodemwarmtepomp) is energetische en economisch met de huidige stand van de techniek de meest voor de hand liggende optie. Ontwikkelaars en woningbouwcorporaties kunnen ook kiezen om op blokniveau een kleinschalige collectieve voorziening te realiseren.

Voor Breezicht is ook de toepassing van collectieve warmtenetten onderzocht: een hoog temperatuur warmtenet op basis van biomassa of geothermie en een laag temperatuur warmtenet op basis van warmte- en koudeopslag in de bodem en warmte uit de Milligerplas. Voor de aanleg van warmtenetten is een aanzienlijke investering in warmte-infrastructuur nodig en het warmtenet moet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

Gezien de lage warmtevraag is geconcludeerd dat een hoog temperatuurnet niet efficiënt en niet rendabel is. Daarnaast hebben bewoners bij een warmtenet geen keuzevrijheid en zijn de totale kosten voor de bewoner (investering en gebruikskosten) gerekend over 25 jaar hoger dan bij een individuele warmtepomp. Bij een individuele warmtepomp kunnen woningen worden gerealiseerd als Nul-op-de-meter-woning en zijn er geen maandelijkse energiekosten. Dit biedt met de huidige regelgeving € 25.000,- extra hypotheekruimte waarmee de extra investering voor de NOM-woning kan worden gefinancierd. Bij een warmtenet kan de bewoner geen gebruik maken van deze extra hypotheekruimte.

Collectieve zonnestroom voor de openbare ruimte

In de openbare ruimte wordt energie gebruikt, met name voor de openbare verlichting en voor de rioolgemalen. Deze voorzieningen worden zo energiezuinig mogelijk uitgevoerd. Ook de stroom die nodig is in de openbare ruimte moet binnen Breezicht duurzaam worden opgewekt voor energieneutraliteit. Hiervoor wordt een collectief zonnepark aangelegd met ca. 700 m2 zonnepanelen. Onderzocht wordt of dit kan worden gerealiseerd boven parkeervoorzieningen. Dat heeft als bijkomend voordeel dat de auto's droog en beschaduwd staan. Een andere optie is dat het zonnepark wordt geïntegreerd in de landschap. Bij het realiseren van een zonnepark wordt rekening gehouden met het feit dat ook de voor de woningen zonne-energie nodig is. Mogelijk kan dit ook worden gecombineerd.

Breezicht aanwijzen als interferentiegebied

Voor de duurzame warmtevoorziening kan gebruik gemaakt worden van bodemenergie. Dit is een beproefde techniek. Bij grootschalige toepassing

van bodemenergie moet rekening worden gehouden met het risico van interferentie (systemen hebben een negatieve invloed op elkaar) of uitdoving van de bodem (er wordt meer warmte uit de bodem gehaald dan er terug komt). Daarnaast is het belangrijk dat de overige bodembelangen zoals de strategische drinkwatervoorraden en geohydrologische belangen worden geborgd.

Om die reden wordt voorgesteld Breezicht aan te wijzen als interferentiegebied en om een bodemenergieplan vast te stellen. Daarmee zijn nieuwe bodemwarmtesystemen vergunningplichtig en moet de initiatiefnemer aantonen dat er geen negatieve effecten zijn.

2.4 Woningbouw

De ambitie voor Breezicht is een woningbouwprogramma te realiseren dat aansluit op de ontwikkelingen in Zwolle, de vraag van bewoners uit Stadshagen én het specifieke karakter van Breezicht: een groen en suburbaan woonmilieu.

Deze ambitie is uitgewerkt in een aantal onderdelen.

Woningbouwprogramma en prijsdifferentiatie

Het uitgangspunt voor Breezicht is een gefaseerde realisatie van circa 1.140 woningen. In het verkavelingsplan worden in Breezicht Zuid circa 610 woningen en in Breezicht Noord circa 530 gerealiseerd. De woningdifferentiatie is als volgt:

	Zuid	Noord	Totaal
bereikbaar	32 %	30 %	31 %
middenduur	44 %	40 %	42 %
duur	24 %	30 %	27 %

Het woningaantal en de verdeling is in lijn met de uitgangspunten uit de Visie Breezicht Zuid (30-50-20). Breezicht Noord was geen onderdeel van deze Visie. In de beoogde differentiatie voor Zuid is echter een verschuiving te zien van de middendure naar voornamelijk de dure categorie. Dit heeft te maken

met de kenmerken van het plan en daarbij passende woningcategorieën in met name Duinen.

Woonmilieu en doelgroepen

De ambitie voor Breezicht is het realiseren van een groen en suburbaan woonmilieu. Door de ligging van Breezicht aan de rand van Stadshagen en de vormgeving als netwerk van buurtschappen in een groenblauw landschap sluit het stedenbouwkundig plan aan bij het groenstedelijke woonmilieu voor Breezicht.

Uit de Woningmarktanalyse 2017-2032 1 (rapportage van Companen en bureau HHM, 2017) blijkt dat de behoefte aan o.a. groenstedelijk wonen groot is in Zwolle.

De doelgroepen voor Breezicht zijn met name ‘gezinnen met kinderen en jonge stellen’ en ‘oudere mensen of gepensioneerden die volop in het leven staan’.

De doelgroepenanalyse wordt in de gebiedspositionering (hoofdstuk 8.1) verder toegelicht.

Stimulering doorstroming

Belangrijk is dat bewoners van Stadshagen binnen hun wijk een woonstap kunnen maken in de verschillende fases van hun leven. Uit de woningmarktanalyse is gebleken dat verhuisketens vooral binnen Zwolle plaatsvinden. 37% van de Stadshagenaren is in de afgelopen 10 jaar verhuisd binnen de eigen wijk. Die doorstroming willen we blijven faciliteren. Met het programma kan hierop worden gestuurd.

Door een diversiteit in woningen aan te bieden in Breezicht Zuid in zowel woningtypen, woonvormen als prijsniveaus wordt de doorstroming binnen Stadshagen bevorderd. Er is in Breezicht Zuid aanbod

1 De woningmarktanalyse is een modelmatig kwantitatief onderzoek vanuit de bevolking, huishoudens en inkomens ontwikkeling. Gezamenlijk met de woningmarktpartners wordt op diverse onderdelen van het rapport nog een kwalitatieve verdiepingsslag gemaakt.

in diverse prijsklassen: van sociale huur, midden- en dure projectmatige koop- en huurwoningen tot particulier opdrachtgeverschap.

Invulling bereikbare woonsegment

Vanwege de aanhoudende marktvraag realiseren we in Breezicht Zuid zowel huur- als koopwoningen in het bereikbare segment.

Vrije sector huurwoningen

Naast vraag naar bereikbare huur- en koopwoningen, is er ook vraag naar vrije sector huurwoningen. In Breezicht Zuid richten we ons op het middenduur-hoog en dure huursegment. Dit vanwege bouwclaimafspraken met partners.

In Zwolle is met name ook vraag naar huurwoningen in het huursegment tot € 900 huur/maand, aansluitend op de sociale huurgrens van € 710 huur/maand. De huursector richt zich met name op jonge 1 en 2 persoonshuishoudens (behoefte aan flexibiliteit) en oudere 1 en 2 persoonshuishoudens (behoefte aan levensloopbestendigheid).

Op een aantal locaties in Stadshagen is de afgelopen jaren in dit segment ontwikkeld. Er volgt nader onderzoek om dit segment vanuit de gemeentelijke claim in Stadshagen te bedienen. Een combinatie met de voorzieningenkavel in het buurtschap Duinen of als onderdeel van de uitbreiding van het winkelcentrum Stadhagen (locatie centrum) zijn mogelijk geschikte en nader te onderzoeken locaties.

Wensen bewoner centraal

De wensen van toekomstige bewoners worden zoveel mogelijk meegenomen in het proces en ontwerp. Te denken valt aan levensloopbestendige woningen, WMO-woningen, particulier opdrachtgeverschap, collectief particulier opdrachtgeverschap, flexibel te gebruiken woningen en nieuwe woonvormen.

3. Stedenbouwkundig plan

3.1 Breezicht

3.1.1 Noordelijke stadsrand

De ontwikkeling van Zwolle wordt gekenmerkt door een directe relatie en samenhang met het landschap. De randen van de stad zijn verweven met het landschap, versterken de samenhang tussen stad en land en dragen in grote mate bij aan de kwaliteit van wonen. Door de situering van Stadshagen tussen stad en polder krijgt de wijk haar unieke karakter – enerzijds een sterke functionele relatie met de stad, anderzijds de oriëntaties op open agrarische en natuurlijke landschappen.

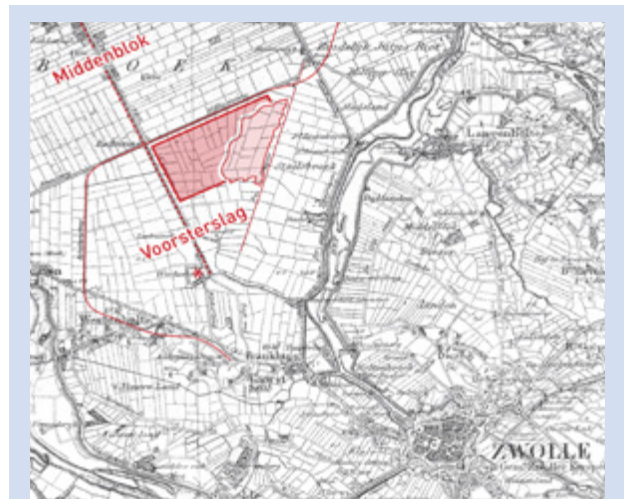
Stadshagen is verbonden met Zwarte Water, Mastenbroekerpolder en IJsseldelta door een ruimtelijke relatie met het landschap en behoud van de cultuurhistorische karakteristieken hier van. Vanuit de voormalige havezate Werkeren in het hart van Stadshagen zijn de Oude Wetering en het Twistvlietpark de hoofdstructuur van de wijk en geven vorm aan de open verbinding met het landschap.

Breezicht is het laatst te ontwikkelen gebied aan noordoostzijde van Stadshagen en daarmee het sluitstuk tussen Oude Wetering, Milligerplas en Mastenbroekerpolder. Met deze positie definieert Breezicht mede de noordelijke stadsrand van Zwolle.

3.1.2 Landschap met buurtschappen

In de overgang van stad naar open landschap is Breezicht vormgegeven als een structuur van buurtschappen in een robuust groenblauw landschap. Het landschap omvat de hele wijk en verbindt bestaand Stadshagen, Oude Wetering, Milligerplas en geluidswal met elkaar. Hierbij worden landschap en geluidswal als één geheel behandeld, waardoor vizieren op het landschap van de Mastenbroekerpolder ontstaan. Met deze open en groenblauwe structuur is

vormgegeven aan de overgang naar het weidse polderlandschap en de ligging in de noordelijke stadsrand van Zwolle – van het centrum van Stadshagen als meest stedelijke plek naar Breezicht als meest landschappelijke van Stadshagen.



Het plangebied van Breezicht ligt in de Mastenbroekerpolder op de grens van de Voorster-slag en het Middenblok. Deze gebiedsdelen zijn benoemd na de verdeling van de polder in 1364. De Voorster-slag waarin Stadshagen is gesitueerd kenmerkt zich ten opzichte van de andere delen van de Mastenbroekerpolder door een onregelmatige ver-kaveling. De landschappelijke kenmerken van de Voorster-slag zijn behouden en herkenbaar in de structuur van Stadshagen – Oude Wetering, havezate Werkeren en Twist-vlietpark.

In dit landschap liggen de zes buurtschappen van Breezicht verhoogd – de woonbuurten worden opgehoogd, het landschap behoudt zoveel mogelijk de huidige maaiveldhoogte. Het refereert aan de terpen in de



Situering Breezicht in Stadshagen en noordelijke stadsrand Zwolle

Mastenbroekerpolder en het maakt groene ruimtelijke overgangen mogelijk van kavels (privé) naar landschap (openbaar). De buurtschappen hebben elk een eigen identiteit. De situering in het landschap definieert het karakter en de sfeer; er wordt gewoond in de duinen, de haven of in de rietoevers.

Door de verhoogde ligging van de buurtschappen ontstaat ruimte voor waterberging en wordt vormgegeven aan de waterrobuuste ambitie van Breezicht. Regenwater uit de woonbuurten wordt via watergangen, wadi's en groenzones afgevoerd naar het groenblauwe landschap. Er is zelfs ruimte om overtollig regenwater uit bestaand Stadshagen te bergen.

Met de structuur van buurtschappen in een landschap profileert Breezicht zich ook nadrukkelijk als groen woonmilieu, waarmee het de groenstedelijke identiteit van Stadshagen als geheel versterkt. Het groenblauwe landschap is ook de ruimtelijke drager van de wijk. Het karakteriseert Breezicht en zorgt voor samenhang tussen de buurtschappen. De structuur versterkt het gevoel van wonen in het groen omdat woningen zijn gesitueerd aan het landschap of hier een directe zichtrelatie mee hebben.

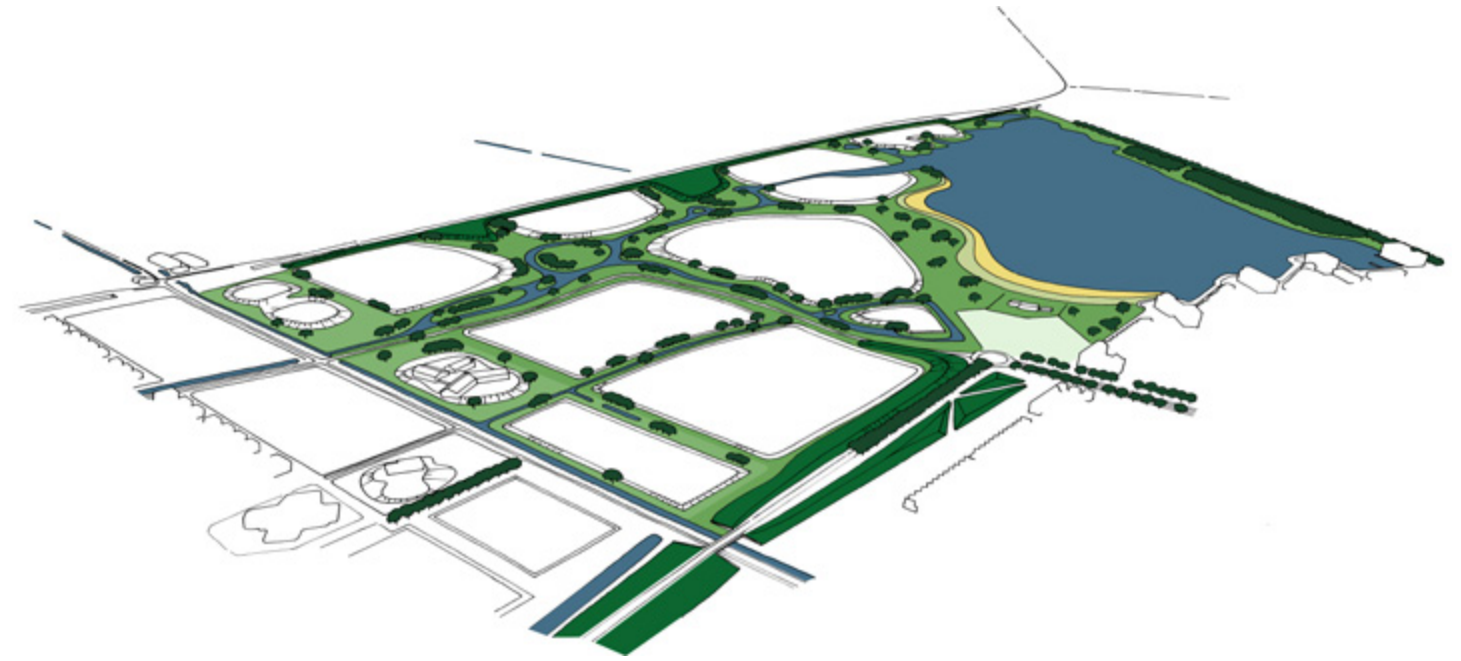
De buurtschappen hebben elk een eigen identiteit. De situering in het landschap bepaalt het specifieke karakter en de sfeer van het buurtschap; er wordt bijvoorbeeld gewoond in een duinomgeving, aan een haventje of in het riet. De buurten zijn compact en het

groenblauwe landschap is ook binnen het buurtschap zichtbaar. De overgangen naar het landschap zijn groen vormgegeven met hagen of hoogteverschillen.

Het groenblauwe landschap van Breezicht is een belangrijke leefkwaliteit en biedt bewoners ruimte om te bewegen in de direct omgeving van de woning: wandelen, spelen, sporten – zelfs zwemmen in de Milligerplas. Dit maakt in combinatie met de bergingsfunctie voor regenwater het landschap tot een dynamisch gebied. Door de verschillende landschappelijke beelden, doorzichten op buurtschappen, peilverschillen door neerslag en de verschillende gebruiksmogelijkheden is het groenblauwe landschap elke dag anders.

Aan oostzijde grenst Breezicht aan de Milligerplas, een belangrijke kwaliteit voor het wonen in Stadshagen. De plas wordt gewaardeerd door bewoners van de wijk voor recreatie en sport, maar ook vanwege zijn landschappelijke kwaliteiten. De bestaande voorzieningen rondom het strand, zoals Milligers en sport- en speelplekken, zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan met zorgvuldige overgangen naar de wijk.

De twee zuidelijke buurtschappen van Breezicht zijn stedenbouwkundig uitgewerkt tot verkavelingsplan. In het hart van Breezicht ligt buurtschap Duinen, in het zuidwesten Broeklanden.



Breezicht als structuur van buurtschappen in een groenblauw landschap



Groenblauwe landschap van Breezicht

3.2 Buurtschappen

3.2.1 Duinen

In het landschap tussen de Laan der Molens en de Milligerplas ligt buurtschap Duinen, hier worden circa 280 woningen gerealiseerd. Het buurtschap representeert nadrukkelijk de identiteit van Breezicht als totaal – een compact woonmilieu in het landschap. Het gevoel van wonen in het groen is sterk door de directe ligging aan het landschap of de directe visuele relatie hiermee. De stedenbouwkundige opzet van de buurt is geïnspireerd op een duindorp en wordt gekenmerkt door een kleine maat en schaal van de bebouwing. In de ruimtelijke opzet is de slingerende doorgaande route karakteristiek. Deels als strandboulevard op de grens tussen het buurtschap en het duingebied langs de Milligerplas en deels – naar binnen slingerend – als de hoofdstraat in het buurtschap. De weg loopt door richting het noorden en ontsluit de noordoostelijke buurtschappen. Aan westzijde wordt het buurtschap ook ontsloten vanaf de Laan der Molens.

Duinen is nadrukkelijk vormgegeven op de overgang van west naar oost – van landschap naar strand en bestaat uit drie woonmilieus. De noord- en weststranden van de buurt definiëren de overgang naar het groenblauwe landschap en zijn vormgegeven met kleine clusters twee-onder-een-kap- en vrijstaande

woningen. Parkeren bevindt zich voornamelijk op eigen terrein, maar ook in kleine parkeerclusters en als langsparkeerplaatsen langs de wegen. De randen naar het landschap zijn in dit milieu belangrijk in het ruimtelijk beeld. De overgangen zijn groen met hagen en hoogteverschillen.

Centraal in Duinen ligt het hart van het duindorp – een dichtere kern met vooral rijwoningen met een gezamenlijke centrale parkeeroplossing. De kern is met verschillende doorzichten en doorsteken zowel visueel als fysiek goed verbonden met het omliggende landschap.

Aan oostzijde zijn vier vrijliggende clusters van woningen gesitueerd in het duingebied. Dit gebied wordt gekenmerkt door korte zichtlijnen waarbij de woningen half verscholen liggen achter duinen en bosschages. Parkeren wordt opgelost in en onder de woningen bij de rijen in de duinen en op het binnenterrein bij het centrale cluster. De openbare ruimte is een zorgvuldig vormgegeven overgang naar het strand met helmgras, dennen en duinpaden – wonen in de duinen.

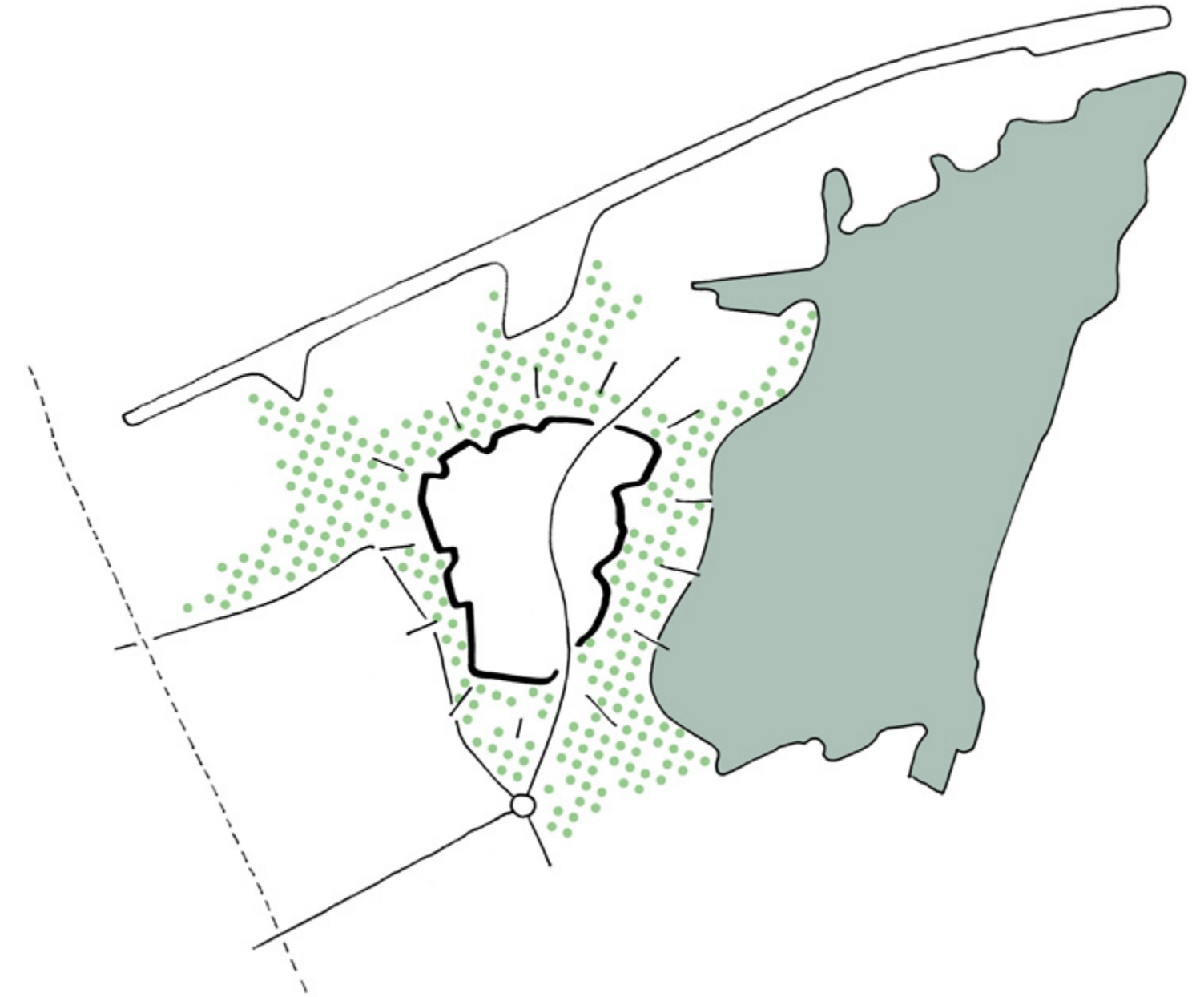
Ten zuiden van het buurtschap ligt het nog uit te werken cluster met woningen en mogelijk een voorziening, dit kan een commerciële en/of maatschappelijke voorziening zijn. Bij de hoofdentrees van Breezicht is het cluster een accent en de ruimtelijke beëindiging van de Milligerlaan.



Identiteit Duinen



Plankaart Duinen



Ligging in het groenblauwe landschap

3.2.2 Broeklanden

Door de situering van Broeklanden tussen de Laan der Molens, Oude Wetering en geluidswal langs de Stadshagenallee is de identiteit van dit buurtschap wezenlijk anders dan die van Duinen. Door de ligging aan binnenzijde van de Laan der Molens is de relatie met het groenblauwe landschap minder evident. Het groen is daarom het buurtschap in gebracht om de kwaliteit en beleving van wonen in het groen te realiseren. Ruimtelijk wordt het buurtschap gekenmerkt door langgerekte doorgaande structuren met veel groen.

Centraal door Broeklanden loopt de oost-westgerichte watergang die de Oude Wetering verbindt met het groenblauwe landschap. Parallel hieraan ligt het fietspad dat de Sportlaan in Brecamp verbindt met de Milligerplas. Voor autoverkeer wordt het buurtschap op drie plekken ontsloten vanaf de Laan der Molens.

In Broeklanden worden circa 310 woningen gerealiseerd in twee woonmilieus. Aan weerszijden van de centrale watergang ligt een groen woonmilieu met een 'slagenverkaveling'. De woningen zijn hier eenzijdig georiënteerd met groenstroken tussen de woningen. Deze groenstroken zijn autovrij, parkeren wordt in twee parkeerstraten centraal gefaciliteerd.

Aan zuidzijde van de groenstroken ligt een voetpad waaraan de entrees van de woningen zijn gesitueerd. Aan deze zijde bevindt zich ook de inpandige of gecombineerde berging bij de woningen. Aan de andere zijde van de woning is de tuin met oriëntatie op de zon en directe en groene overgang naar de groenstroken met gras, wadi's en bomen. Belangrijk thema in de architectuur is de veranda als overgang van woning naar tuin.

Aan de noord- en zuidzijde van Broeklanden ligt een 'droger' woonmilieu met een meer traditionele verkaveling gericht op autovrije groene hoven. Het parkeren wordt opgelost in parkeercoffers tussen de woningen en als langsparkeren aan de straat. Aan de zuid- en zuidwestzijde grenst dit gebied aan het parklandschap langs de geluidswal en de sportvelden met landschappelijke taluds.

Aan de westzijde wordt Broeklanden begrensd door de Oude Weteringzone met brede school en toekomstige sportvelden. De sportvelden zijn gereserveerd voor CSV '28, hebben hier een functionele relatie mee en worden niet zelfstandig gebruikt. Aan het parkeerterrein bij de brede school worden parkeerplaatsen toegevoegd die als dubbel parkeergebruik ook zijn bestemd voor de woonbuurt.



Identiteit Broeklanden



Plankaart Broeklanden



Het groenblauwe landschap het buurtschap in brengen

3.3 Woningbouw

3.3.1 Programma en woningcategorieën

In Breezicht worden circa 1.140 woningen gerealiseerd. Deze ontwikkeling vindt gefaseerd plaats, waarbij in Zuid circa 610 woningen worden ontwikkeld en in Noord circa 530 woningen.

Voor Breezicht Zuid is in de Visie een differentiatie voorgesteld van 30% bereikbaar, 50% middenduur en 20% duur. Het stedenbouwkundig plan voor Breezicht Zuid sluit hier grotendeels op aan. Er is een verschuiving van middendure woningen naar (voornamelijk) de dure categorie. Dit heeft te maken met de kenmerken van het plan en daarbij passende woningcategorieën. In Breezicht Zuid is er een verschil in categorieverdeling tussen buurtschap Duinen en Broeklanden. In Broeklanden ligt het accent op bereikbare en middendure woningen, in Duinen op middenduur en duur.

Invulling ambities

Bereikbare woonsegment

In het stedenbouwkundig plan zijn 198 bereikbare woningen opgenomen (32 % van het totaal), waarvan 124 sociale huurwoningen (63%) en 74 koopwoningen (37%).

Vrije sector huurwoningen

Het aandeel vrije sectorhuur komt voor Breezicht Zuid vooralsnog op circa 12% van het totaal aantal woningen.

Wensen bewoner centraal

In het stedenbouwkundig plan zijn levensloopbestendige woningen en flexibel te gebruiken woningen niet specifiek aangeduid. Dure woningen (twee-onder-een-kap- of vrijstaande woningen) zijn door de kavelgrootte levensloopbestendig en/of flexibel te realiseren. Voor rijwoningen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat woningen met een kavelbreedte van 6,50 meter of meer levensloopbestendig te maken zijn (slaapkamer op begane grond). Op de themakaart bijzondere doeleinden is aangegeven bij welke woningen dit mogelijk is. Voor de rijwoningen is het een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om deze mogelijkheid aan te bieden.

Voor woningen die geschikt zijn als WMO-voorziening geldt grotendeels hetzelfde. Om een woning geschikt te maken voor bijvoorbeeld minder-validen is ook een kavelbreedte van 6,50 meter of meer noodzakelijk. Op de themakaart bijzondere woondoeleinden is aangegeven bij welke woningen dit gerealiseerd kan worden. Het streven is om los van koop en huur in elk geval 5% van het totaal aantal woningen in Breezicht als WMO-voorziening geschikte woning te realiseren. Voor de corporaties zijn de prestatieafspraken hierin leidend.

Voor particulier opdrachtgeverschap (PO) wordt ruimte geboden in buurtschap Duinen. Het gaat om circa 25 bouw kavels met verschillende kavelgroottes en



Themakaart programma



Themakaart bijzondere woondoeleinden



Themakaart vertrekpunt claimverdeling

daarmee prijssegmenten. Hiermee wordt aan kopers de mogelijkheid geboden om een eigen woning te realiseren passend bij zijn/haar woonwensen. Het aanbod in dit segment bevordert tevens de doorstroming op de woningmarkt.

In het stedenbouwkundig plan is vanuit de gemeentelijke claim ruimte om een locatie aan te wijzen voor de ontwikkeling van een collectief particulier opdrachtgeverschap initiatief (CPO). Op

basis van de informatie over de doelgroepen voor Breezicht en een analyse van de geïnteresseerde CPO-initiatieven wordt nader onderzocht welke locatie hiervoor het meest geschikt is.

3.3.2 Claimverdeling

De claims van de ontwikkelpartners in Breezicht kunnen worden gefaciliteerd in het stedenbouwkundig plan. De themakaart claims toont een eerste versie van de verdeling.

3.4 Openbare ruimte

3.3.1 Verkeersstructuur

In de verkeerstructuur van Breezicht is de reeds gerealiseerde Laan der Molens de hoofdontsluitingsroute van de wijk. De 50 km/uur-weg is duurzaam veilig ingericht en verbindt de rotonde Stadshagenallee / Milligerlaan met de brede school en sluit aan op de Jac. P. Thijsselaan in Brecamp. De weg ontsluit de buurtschappen Broeklanden, Duinen en een deel van Breezicht Noord. Fietsverkeer bevindt zich op een vrijliggend dubbelzijdig fietspad parallel aan de rijbaan. Ter hoogte van de brede school komt deze met fietsstroken op de hoofdrijbaan. De weg voldoet verder aan de eisen voor het mogelijke gebruik door openbaar vervoer en er is ruimte voor toegankelijke bushaltes en veilige oversteekvoorzieningen ter hoogte van de buurtschappen.

Vanaf de rotonde Stadshagenallee / Milligerlaan ontsluit de strandboulevard het (noord)oostelijk deel van Breezicht voor autoverkeer. Het zuidelijk gedeelte van de strandboulevard ligt aan de rand van de wijk en wordt ingericht als 50 km/uur-weg met een groene middenberm. Waar de boulevard buurtschap Duinen indraait gaat deze over in een 30 km/uur-ontsluitingsweg met een andere materialisering, waarbij fietsers zich op de rijbaan bevinden. Omdat deze weg ook door autoverkeer naar de noordoostelijke buurtschappen wordt gebruikt, wordt met de vormgeving en snelheidsremmende voorzieningen het verblijfskarakter benadrukt. Er wordt nog onderzocht of deze weg kan worden verlengd om de noordzijde van de plas naar de Werkerlaan. De realisatie van deze aansluiting is afhankelijk van de fysieke mogelijkheden, ecologie en het maatschappelijk draagvlak.

De rotonde Stadshagenallee / Milligerlaan is belangrijk voor de verkeersafwikkeling van Breezicht. Er wordt nog onderzocht of de bestaande rotonde verkeerskundig voldoende capaciteit heeft of dat deze moet worden uitgebreid. Daarbij is het in het verkeersbeeld van Stadshagen wenselijk de

doorgaande route Milligerlaan naar Stadshagenallee te versterken. Dit kan door middel van een meer ovaalvormige rotonde waardoor meer richting wordt gegeven in het ruimtelijk beeld. In het stedenbouwkundig plan is ruimte om een dergelijke oplossing te faciliteren.

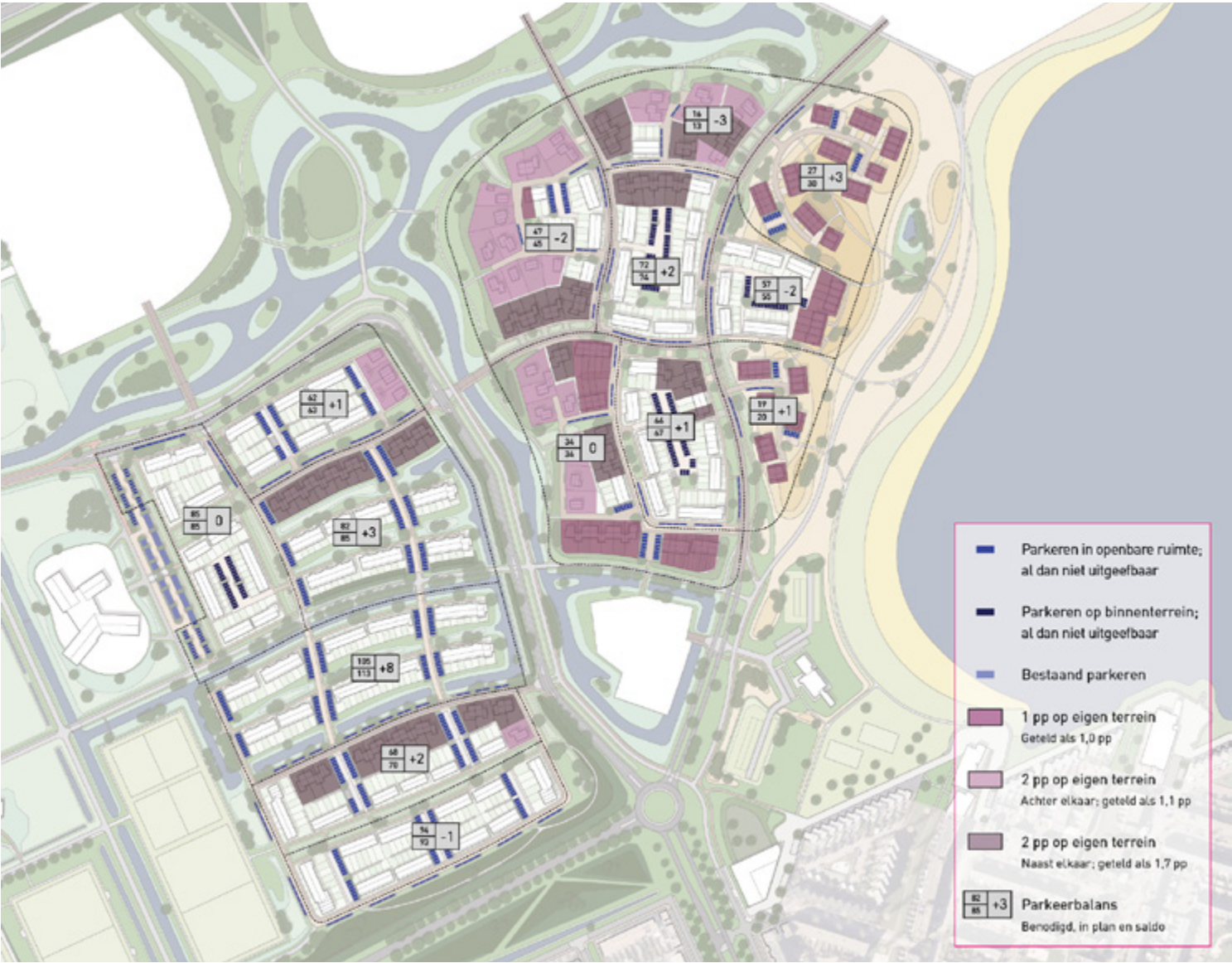
Buurtschap Duinen is ontsloten vanaf de Laan der Molens en via de strandboulevard aan oostzijde van het buurtschap. Door Duinen worden ook de noordoostelijke buurtschappen ontsloten. In de inrichting worden de logische en directe routes van en naar Laan der Molens anders vormgegeven dan de woonstraten waar slechts bestemmingsverkeer komt. Buurtschap Broeklanden heeft drie ontsluitingen vanaf de Laan der Molens. Het noordelijk en zuidelijk deel van het buurtschap zijn via de informele straten met elkaar verbonden.

Voor (elektrische) fietsers zijn de heringerichte Oude Wetering en de vrijliggende fietspaden langs Laan der Molens en strandboulevard belangrijke verbindingen van de wijk met het winkelcentrum Stadshagen en de binnenstad van Zwolle. Deze routes sluiten aan noordzijde tevens aan op de recreatieve routes in het groenblauwe landschap en het fietspad op de geluidswal. Een secundaire, maar belangrijke fietsroute is de oost-westgerichte verbinding van Sportlaan in Brecamp naar de brede school en de Milligerplas. Vanuit de buurtschappen zijn er directe en veilige verbindingen naar deze belangrijkste fietsroutes. Kruispunten en fietsoversteken met de Laan der Molens zijn veilig voor fietsers en voetgangers ingericht met een middengeleider. Deze uitbuigingen hebben een snelheidsreducerend en attentieverhogend effect en passen hiermee in de richtlijn van Duurzaam Veilig.

In de buurtschappen Duinen en Broeklanden zelf worden fietsers en voetgangers optimaal gefaciliteerd met korte routes. Daarnaast is er een fijnmazig (recreatief) netwerk voor langzaam verkeer tussen de buurtschappen in het groenblauwe landschap en langs de Milligerplas.



Thematische kaart verkeersstructuur



Themakaart parkeren

3.4.2Parkeren

De parkeernorm voor Breezicht is gebaseerd op de vastgestelde Regeling Parkeernormen, welke verwijst naar de meest recente CROW-publicatie. Afhankelijk van de woningcategorie varieert de norm tussen 1,5 en 2,1 parkeerplaatsen per woning.

	woning-categorie	norm	incl. bezoekers-aandeel
Koop	Vrijstaand	2,1	0,3
	Twee-onder-een-kap	2,0	0,3
	Rijwoning	1,8	0,3
Huur (sociaal)	Rijwoning	1,5	0,3
Huur (vrije sector)	Rijwoning	1,8	0,3

Bovenstaande tabel is uitgangspunt bij de uitwerking van het verkavelingsplan van de buurtschappen. In de bouwplanontwikkeling kan hier locatiespecifiek – mits goed gemotiveerd en in overleg met de verkeerskundige – (beperkt) van worden afgeweken om een hogere of lagere norm te realiseren.

Bron: CROW-publicatie 317; stedelijkheidsgraad ‘sterk stedelijk’, ligging ‘rest bebouwde kom’ en gemiddelde norm.

Het parkeren is passend bij het planconcept en de woningcategorieën van de buurtschappen opgelost en daardoor in Duinen en Broeklanden verschillend.

In beide buurten is het een combinatie van parkeren op eigen terrein en in collectieve (openbare) parkeervoorzieningen. Afhankelijk van de grootte van het kavels is bij vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein gesitueerd. In de bouwblokken in het hart van Duinen is het parkeren gemeenschappelijk en op het binnenterrein gesitueerd. Het overige parkeren in de openbare ruimte bevindt zich als langsparkeren aan de weg of is in kleine parkeerkoffers gesitueerd. In Broeklanden bevindt het parkeren zich in parkeerkoffers tussen de woningrijen of in parkeerstraten bij de verandawoningen aan weerszijden van de watergang. Het parkeren in de openbare ruimte is zoveel mogelijk groen ingepast met hagen om parkeerkoffers.

In de huidige situatie wordt ten behoeve van het strand en Milligers geparkeerd op het veld met puinverharding. Met de ontwikkeling van Breezicht is dit niet meer mogelijk, de parkeerplaatsen worden aan noord- en zuidzijde van het paviljoen gecompenseerd. De parkeerplaatsen bij Milligers zijn structureel en worden ingericht met permanente verharding. De parkeervelden ten noorden en zuiden hiervan worden alleen gebruikt wanneer het druk is en zijn gesitueerd op gras. Deze parkeerplaatsen kunnen ook voor andere functies worden gebruikt.

Op de themakaart parkeren zijn de verschillende parkeeroplossingen in de openbare ruimte, binnenterreinen en op eigen terrein aangegeven.

3.4.3 Water- en groenstructuur

Het groenblauwe landschap is de ruimtelijke drager van de wijk. Het definieert het karakter van Breezicht als groenstedelijk woonmilieu aan de noordelijke stadsrand van Zwolle en verbindt de wijk met bestaand Stadshagen, Milligerplas, Oude Weteringzone en geluidswal.

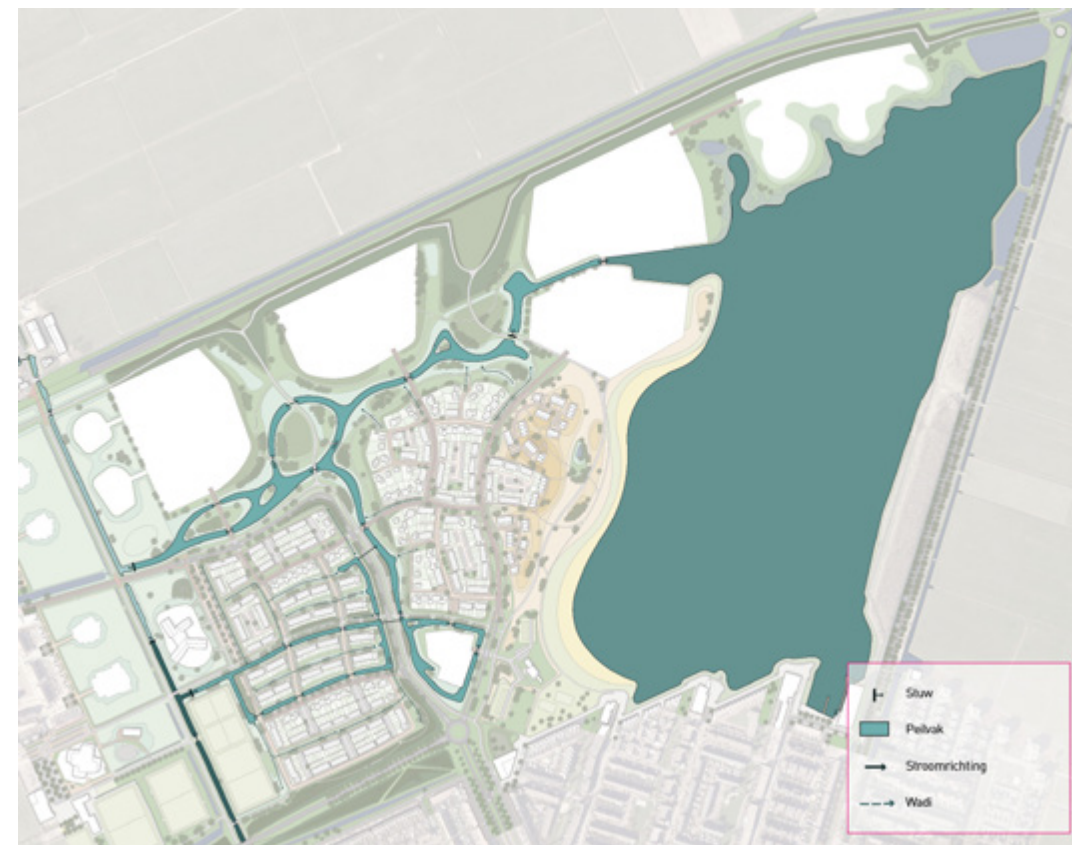
Het gebied is landschappelijk vormgegeven als een dynamisch waterlandschap. Door het concept van verhoogde buurtschappen in een groenblauw landschap ontstaat bergingscapaciteit voor regenwater. Regenwater stroomt zoveel mogelijk oppervlakkig via wadi's en watergangen in de buurtschappen naar het groenblauwe landschap en kan daar worden geborgen en infiltreren. Ook is het mogelijk via de Oude Wetering overtollig water uit Stadshagen in te laten en (tijdelijk) in het landschap te bergen. Via de watergang ten noorden van Broeklanden kan water terugstromen naar de Oude Wetering.

Om in de buurtschappen infiltratie ook via de verharding in de openbare ruimte mogelijk te maken,

wordt gebruik gemaakt van waterpasserende klinkerbestrating. Op straten voorzien van asphalt (Laan der Molens, zuidelijk deel strandboulevard) wordt water oppervlakkig afgevoerd naar de bermen.

De specifieke kenmerken van het landschap zijn afhankelijk van de ligging in de context. Het hart wordt gevormd door een beekdallandschap met slingerende watergangen, nat-drassituaties en boomwallen en -groepen. Hier is de dynamiek van het water het meest zichtbaar. Kleine verschillen in maaiveldpeilen zorgen er voor dat ook bij weinig neerslag nat-drassituaties ontstaan langs de watergangen. Langs het beekdallandschap zijn de overgangen naar de buurtschappen landschappelijk vormgegeven met hoogteverschillen en beplanting.

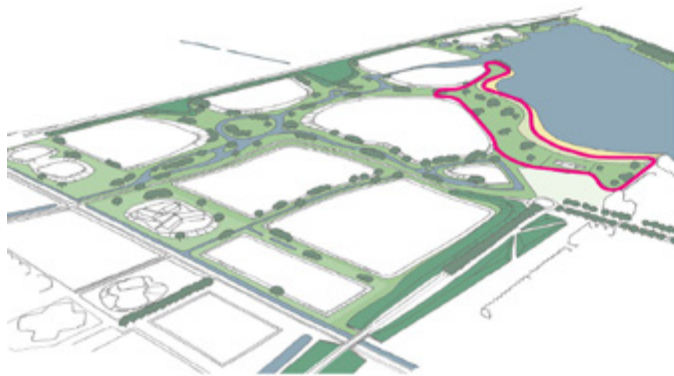
Aan de zijde van de Milligerplas verkleurt het gebied naar een droger duinenlandschap. Dit wordt gekenmerkt door hoogteverschillen – de duinen – en passende beplanting als helm, duindoorn en dennen. De woningen liggen in dit landschap en zijn hiermee verweven.



Themakaart water



Themakaart bewegen



Identiteit groenblauwe landschap; duinlandschap



Identiteit groenblauwe landschap; beekdallandschap

3.4.4 Bewegen

Met het programma 'Zwolle Gezonde Stad' wil Zwolle zich ontwikkelen tot een gezonde leefomgeving. Hierbij zijn uiteraard sociale aspecten erg belangrijk, maar ook de directe fysieke omgeving van inwoners kan bijdragen aan een gezonde leefstijl. Ook Breezicht wordt ontwikkeld als een gezonde leefomgeving, waar voldoende ruimte en uitdaging is om te bewegen. Door het concept van buurtschappen in een groenblauw landschap is het groen altijd dichtbij de woning. Vanuit de buurtschappen zijn er goede verbindingen met het landschap en in het landschap zelf liggen wandel- en fietspaden en worden formele en informele speelplekken gerealiseerd. Daarbij ligt Breezicht aan de Milligerplas met sportvoorzieningen en wandelmogelijkheden (rondje Milligerplas). Het netwerk van langzaam-verkeersroutes in de wijk sluit aan op het recreatieve fietspad op de geluidswal die in verbinding staat met routes langs het Zwarte Water en de IJssel (rondje Zwolle).

Het groene karakter van de wijk biedt mogelijkheid om overal te spelen. Dat betekent dat wordt afgeweken van het gemeentelijk speelbeleid om volgens het spreidingsbeleid alle formele speelplekken met toestellen aan te leggen. In Breezicht worden verspreid in de buurtschappen speelmogelijkheden gecreëerd. Dit netwerk gaat uit van een variatie in type speelplekken die met elkaar zijn verbonden door middel van informele (wandel)routes met zo min mogelijk kruisingen met het autoverkeer. Binnen de buurt is rekening gehouden met kleine barrières – een doorgaande woonstraat voor kinderen onder de 4 jaar, maar ook grotere – buurt- en wijkontsluiting voor kinderen tot 12 jaar. Hierbinnen is er ruimte voor spelen voor elke doelgroep.

Kleine kinderen hebben naast het openbare groen een eigen speelruimte in de omgeving van hun woning. Dit zijn grotere groene speelplekken vlakbij huis waar ruimte is voor balspel, tikkertje etc. waarbij ook spelaanleidingen zijn gesitueerd: stapstenen en boomstammen, maar geen toestellen. Wanneer kinderen groter zijn kunnen zij gemakkelijk van de ene naar de andere speelplek lopen. Per buurt is één grotere centrale speelplek waar kinderen en ouders

samen kunnen komen. Dit zijn speelplekken met een natuurlijk karakter passend bij het groenblauwe karakter van het landschap van Breezicht. Naast deze speelplekken op buurtniveau is er een grote speelplek en een grote sportplek in Breezicht. In het hart van de wijk ligt op het centrale eiland een grote speelplek voor kinderen van 0 tot 12 jaar. Deze plek heeft een natuurlijke uitstraling met een uitgebreid aanbod aan traditionele speeltoestellen zoals schommels en glijbanen voor alle leeftijden, maar biedt ook ruimte voor ontmoeting voor jong en oud. Langs het strand worden de bestaande sportvoorzieningen opgewaardeerd zodat deze bruikbaar zijn voor iedereen van 0 tot 100 jaar. In het landschap en aan de randen van de wijk, zoals het duingebied en de Oude Weteringzone, zijn informele avontuurlijke speelmogelijkheden die direct in verbinding staan met de woonomgeving. Ook kunnen enkele voetbalvelden van CSV '28 mede gebruikt worden door bewoners van de wijk.

Voor hondenbezitters zijn er in Breezicht en rondom de Milligerplas veel mogelijkheden om (aangelijnd) te wandelen met de hond. Daarbij wordt de bestaande hondenloslooplek bij Milligers (verkleind) gehandhaafd en is op de geluidswal ruimte voor een nieuwe grote hondenloslooplek.

3.4.5 Duurzame energie openbare ruimte en afval

De energie die nodig is voor openbare voorzieningen als straatverlichting en rioolgemaal wordt ook in de wijk zelf opgewekt. Het gaat hierbij om circa 700 m² (netto) zonnepanelen. De meest wenselijke locatie is deze vorm te geven als carports boven parkeerplaatsen op binnenterreinen. Hiermee kunnen auto's overdekt worden geparkeerd en wordt tegelijkertijd elektriciteit opgewekt. Een alternatieve locatie is een zonnenveld in het groenblauwe landschap of aan de noordelijke rand van de Milligerplas in combinatie met natuurontwikkeling.

De prognose is dat het aandeel (hybride) elektrische auto's de komende jaren sterk stijgt. Op termijn (2035) worden naar verwachting geen benzine en diesel auto's meer verkocht. Deze worden vervangen door o.a. elektrische en waterstof auto's.

Bewoners die parkeren op eigen terrein kunnen ook op eigen terrein hun auto opladen. Voor bewoners die niet op eigen terrein parkeren zal openbare laadinfrastructuur moeten worden gerealiseerd. Bij de nadere uitwerking van Breezicht wordt dit verder uitgewerkt. Daarbij wordt rekening gehouden met een beperkt aandeel elektrische auto's nu, maar wordt waar mogelijk geanticipeerd op een naar verwachting grotendeels elektrisch wagenpark op termijn.

In Zwolle wordt afval sinds 2012 'omgekeerd ingezameld'. Uitgangspunt is dat de inzameling van afval voor grondgebonden woningen wordt gedaan met drie mini containers per woning – kunststofafval, groente- / fruit- en tuinafval en papier. Restafval brengen bewoners naar ondergrondse containers in de buurtschappen. In de uitwerking van het plan wordt nog onderzocht of het mogelijk is om met maximaal twee mini-containers per woning te werken omdat in een aantal gevallen de kavels klein zijn. Dit betekent dat ook kunststofafval ondergronds wordt ingezameld. Voor de ondergrondse containers is ruimte bij buurtontsluitingswegen, de definitieve plek wordt bepaald in het inrichtingsplan.

3.4.6 Geluid

Omdat Breezicht grotendeels na 2019 wordt gerealiseerd, wordt ten aanzien van geluid geanticipeerd op de nieuwe Omgevingswet. In de nieuwe wetgeving worden de grenswaarden aangescherpt, maar er komen meer vrijheden voor gemeenten om geluid te betrekken bij de integrale afweging in de planontwikkeling.

In de directe omgeving van Breezicht liggen de Hasselterweg (80 km/uur) en de Stadshagenallee (50 km/uur). Deze veroorzaken geluidshinder aan de randen van de wijk, maar deze hinder wordt sterk beperkt door de bestaande geluidswal langs de Hasselterweg en een nieuw te realiseren wal langs de Stadshagenallee. Daarnaast produceert autoverkeer op de reeds gerealiseerde Laan der Molens geluidshinder. Deze wordt zoveel mogelijk beperkt door grondwallen, taluds en tuinmuren, maar voor een aantal woningen blijft er een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bestaan. Door middel

van isolatie (dove gevels) wordt ervoor gezorgd dat binnenwaarden van woningen wel voldoen.

In 2019 wordt het vliegveld Lelystad opengesteld voor internationaal vliegverkeer.

De routes die bij Zwolle/Stadshagen gevlogen gaan worden (binnenkomend vliegverkeer) zijn bekend sinds het Luchthavenbesluit voor Lelystad op 1 april 2015. In reguliere situaties is de vlieghoogte 1.800 meter. Bij kruisend stijgend verkeer vliegt men bij Stadshagen lager, tot 900 meter hoogte. Volgens het huidige Milieu Effect Rapport (MER) liggen er geen geluidcontouren boven de 40dB norm over Stadshagen. Daarom hoeft geen rekening gehouden te worden met de nieuwe vliegroutes. Wij verwachten in februari 2018 een herziene MER-beoordeling, gebaseerd op gewijzigde invoergegevens en herstel van fouten. Op basis daarvan wordt bekend of er alsnog andere geluidcontouren gelden voor Zwolle. Er wordt rekening gehouden met geldend beleid. Zodra nieuwe informatie beschikbaar en geldend is, worden de gevolgen voor Breezicht inzichtelijk gemaakt.

3.6 Beeldkwaliteit

Voor de woningbouwontwikkeling in de twee buurtschappen is nog geen beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit wordt gelijktijdig met het inrichtingsplan opgesteld na vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan. Hieronder is per buurtschap de essentie voor de architectonische uitwerking beschreven.

3.5.1 Buurtschap Duinen

Duinen is een compact (dorps) woonmilieu in het landschap. De kleine maat en schaal van de bebouwingskorrel zijn karakteristiek met de individuele woningen of de woningrij (6 woningen) als maximale architectonische eenheid. Duinen ligt op de overgang van landschap naar strand en bestaat uit drie beeldthemap gebieden.

Landschappelijke rand:

- Variatie in architectonisch beeld.
- Lage gootlijn.

- Variatie in kapvorm.
- Haag als erfafscheiding en groene overgang van tuin naar landschap.

Hart:

- Variatie in architectonisch beeld.
- Verspringende rooilijnen.
- Verbijzondering in de langskap met een accent (bijv. dwarskap)
- Verticaliteit in architectuur.
- Aandacht voor kopgevels en entrees.
- Haag als erfafscheiding met op aantal plekken een tuinmuur.

Duingebied:

- Architectonische eenheid tussen korte woningrijen
- Woning als onderdeel van het landschap in situering en architectuur.
- Bijzondere kapvorm.
- Gebouwde parkeervoorziening.

3.5.2 Buurtschap Broeklanden

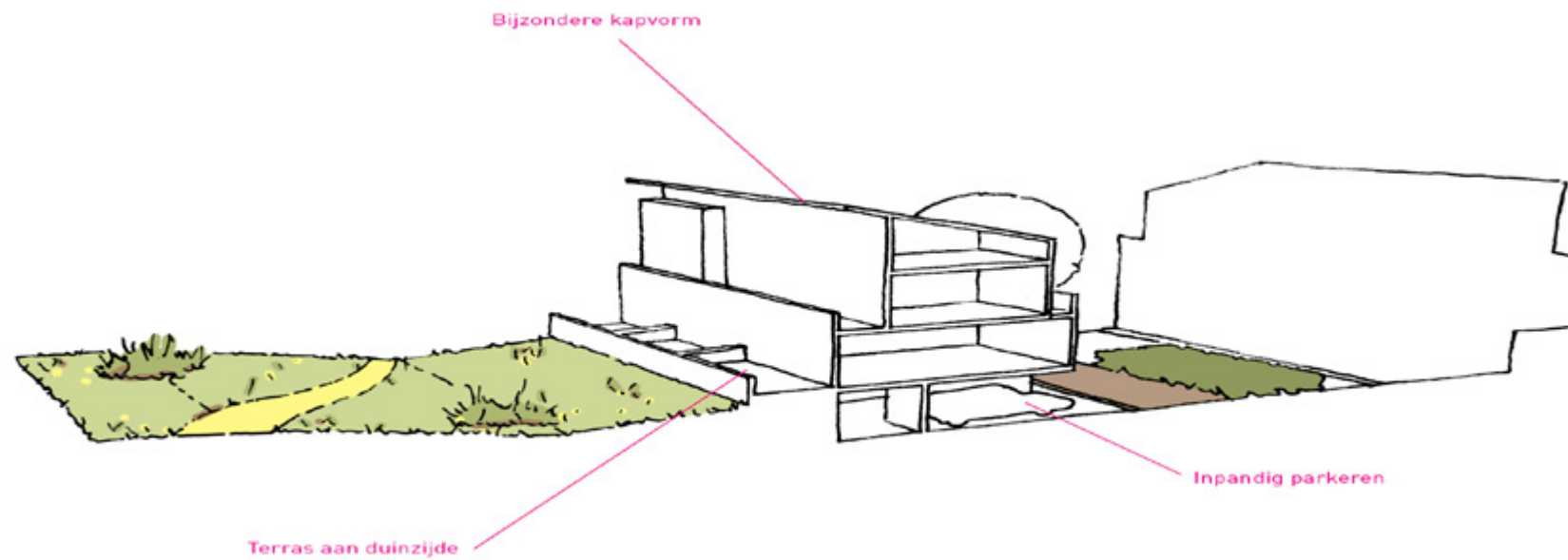
Broeklanden wordt gekenmerkt door langgerekte doorgaande structuren met wonen in het groen. In het ruimtelijk beeld is er architectonische uniformiteit langs de langgerekte groenstructuren, dit is tevens de maximale architectonische eenheid. In het buurtschap zijn er twee beeldthemap gebieden te onderscheiden.

Slagenverkaveling:

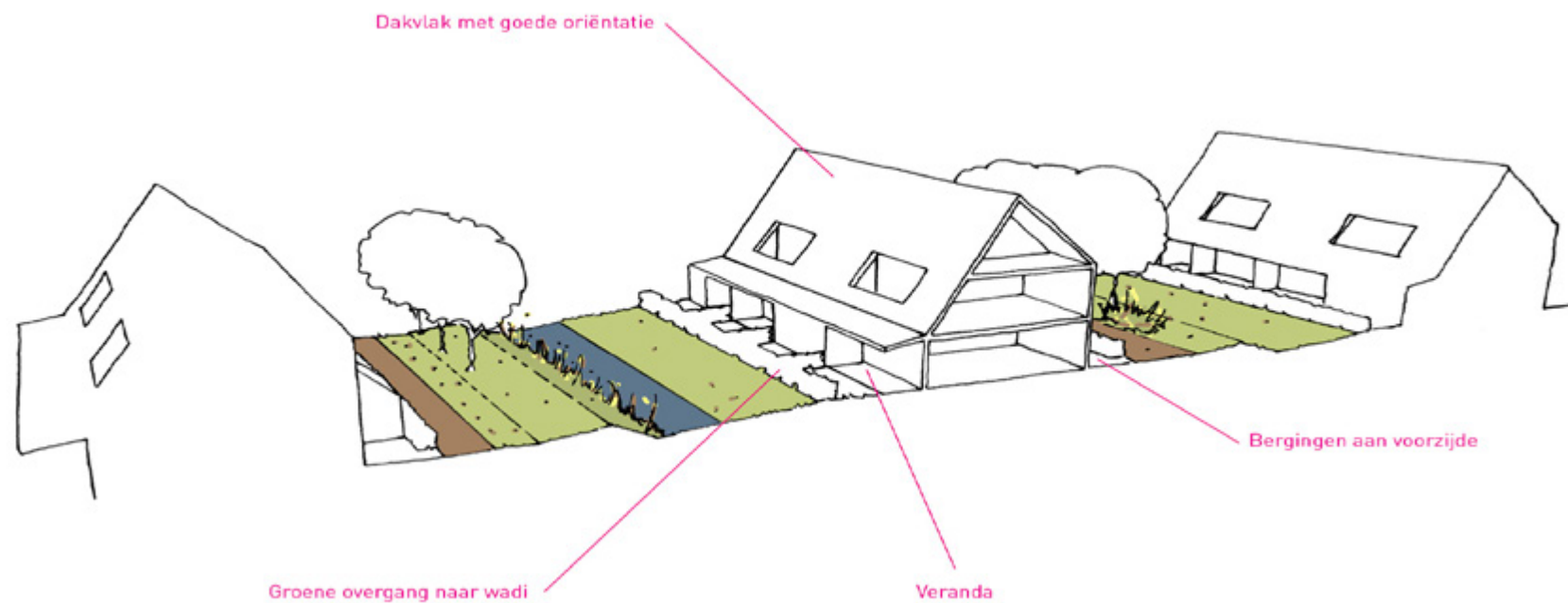
- Uniformiteit in architectonisch beeld
- Horizontaliteit in architectuur
- Asymmetrische langskap
- Veranda als beeldthema
- Inpandige bergingen
- Haag als erfafscheiding

Rand buurtschap:

- Architectonische eenheid tussen woningrijen
- Combinatie horizontaliteit / verticaliteit in architectuur
- Aandacht voor kopgevels
- Veranda langs groenstroken
- Haag als erfafscheiding met op een aantal plekken een tuinmuur



Voorbeeld duinwoningen in Duinen



Voorbeeld verandawoningen Broeklanden

Voor de woningen in beide buurtschappen geldt dat de energieoplossing een integraal onderdeel is van de ontwerpogave van de woningen – situering en vormgeving zonnepanelen en eventueel (lucht) warmtepompen.

Omdat de overgangen openbaar naar privé veelal bepalend zijn in het ruimtelijk beeld, worden op onderstaande themakaart de verschillende typen erfafscheidingen aangeduid. Ditzelfde geldt voor stedenbouwkundige (primaire) en architectonische (secundaire) accenten.

3.7 Breezicht Noord

Aansluitend aan Breezicht Zuid worden in Noord vier buurtschappen gerealiseerd. Deze liggen tussen het groenblauwe landschap, Milligerplas en geluidswal en zijn hier sterk mee verbonden. De buurtschappen zijn kleiner in omvang dan die in Zuid en hebben een woningaantal van circa 50 tot 250 woningen.

Conform de identiteit van Breezicht Zuid hebben ook de buurtschappen in Noord een eigen sfeer en zijn kleinschalig en compact. Het noordwestelijke buurtschap wordt direct ontsloten vanaf de Laan der Molens, de noordoostelijke buurtschappen worden ontsloten via de strandboulevard en buurtschap Duinen. Onderzoek naar een ontsluiting via de Werkerlaan wordt te zijner tijd uitgevoerd.

4. Civieltechnische aspecten

4.1 Grondbalans

De gemeente Zwolle streeft naar een gesloten grondbalans. Uitgangspunt is dat kavels door de gemeente zodanig worden opgehoogd dat de bouwende partij minimaal grond hoeft aan of af te voeren.

Het principe van de verhoogde woongebieden in een laag centraal landschap is niet mogelijk zonder de aanvoer van grond van buiten het plangebied. Ondanks de grond die vrijkomt in het centrale landschap is extra grond (ca. 400.000 m³) nodig voor het ophogen van woongebieden in Breezicht.

4.2 Bouwlogistiek

Uitgangspunt is dat de openbare ruimte al is ingericht voor de sleuteluitgifte van de woning. Dat draagt bij aan het wooncomfort en wordt overlast door bouwactiviteiten rond de woning zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast kan bouwverkeer zoveel mogelijk worden gescheiden van bewonersverkeer. Dit vergroot de verkeersveiligheid. Om dit te kunnen bewerkstelligen is het belangrijk dat per woongebied volgordelijk wordt gebouwd.

4.3 Bouwrijp maken

Voor een waterrobuust Breezicht worden de buurtschappen gemiddeld 0,8 m hoger aangelegd dan het huidige maaiveld. Dat is zo'n 0,5 m meer ophoging

dan bij traditioneel bouwrijp maken. Daarnaast is het voor het goed functioneren van de waterhuishouding belangrijk dat de bodem voldoende waterdoorlatend is en er een structuur van watergangen, wadi's, wegcunetten en infiltratiestroken in tuinen worden aangelegd tot op de zandlaag in de diepere ondergrond. Dit heeft consequenties voor de te kiezen methode van bouwrijp maken en leidt tot een langere zettingstijd. Dit wijkt af van de traditionele wijze van bouwrijp maken.

Bouwrijp maken buurtschap Broeklanden

Het buurtschap Broeklanden wordt opgehoogd met gebiedseigen grond die vrijkomt bij het uitgraven van de wegcunetten, watergangen, wadi's en de infiltratiestroken. Deze worden ontgraven tot in het aanwezige zandpakket. Dit zandpakket ligt gemiddeld 1 meter onder de klei- en veenlaag aan de oppervlakte. De cunetten en infiltratiestroken worden opgevuld met zand. De watergangen en wadi's worden aangevuld met zand tot de gewenste bodemhoogte.

Broeklanden Zuid is het voormalige zandwin-depot. Hier is in het verleden grond aangevoerd en verwerkt. Het huidige maaiveld kent een overhoogte van 30 cm. De teveel aanwezige grond in Broeklanden Zuid wordt gebruikt voor het op voldoende hoogte brengen van Broeklanden Noord.

Voor voldoende waterdoorlatendheid van de bodem wordt het bestaande maaiveld doorgefreesd voor ophoging. Daarnaast wordt de ophooggrond diepgespit tot aan de bestaande ondergrond. Door het voormalige zanddepot heeft zetting in

Broeklanden Zuid reeds grotendeels plaatsgevonden. Dat betekent dat er in het 2e/3e kwartaal 2019 gestart kan worden met bouwen. Voor Broeklanden Noord moet rekening worden gehouden met een bouwrijp- en zettingstijd van een jaar (of zoveel eerder als technisch mogelijk).

Bouwrijp maken buurtschap Duinen

Het buurtschap Duinen wordt in twee lagen opgehoogd. Op het bestaande maaiveld wordt eerst een 0,3 tot 0,5 m dikke laag zand aangebracht. Deze zandlaag zorgt ervoor dat de bodem voldoende waterdoorlatend is en regenwater zijn weg vindt naar het diepere grondwater. Op deze zandlaag wordt een leeflaag aangebracht van minimaal 40 cm. Deze leeflaag bestaat uit gebiedseigen grond die vrijkomt bij het uitgraven van de wegcunetten, wadi's en infiltratiestroken. Om tot de gewenste hoogte te komen wordt verder aangevuld met grond van buiten het gebied.

Het bestaande maaiveld wordt doorgefreesd voor de zandlaag wordt aangebracht. De ophooggrond wordt in Duinen niet diepgespit zodat de aangebracht zandlaag intact blijft.

Bouwrijp maken buurtschappen Breezicht Noord

De buurtschappen in Breezicht Noord worden op dezelfde manier bouwrijp gemaakt als het buurtschap Duinen.

5. Beheer openbare ruimte

5.1 Inleiding

De openbare ruimte in Breezicht moet worden onderhouden en beheerd om de buurt aantrekkelijk te houden. Het ruime en open centrale landschap, riet, bomen, de wadi's, de oppervlakkige afstroom van hemelwater en de nat-drassituaties vormen een dynamiek die anders is dan andere Zwolse wijken. Dit vraagt om passend beheer van de openbare ruimte. Onder de openbare ruimte verstaan we de ruimte die voor iedereen vrij toegankelijk is en een openbaar karakter heeft.

5.2 Doel

De ambities voor de wijk: klimaatbestendig, waterrobuust en duurzaam vragen om passend beheer. Net als de specifieke inrichting van de woongebieden en het centrale landschap. Een voorbeeld hierbij is het zorgen voor verkoeling door schaduw van bomen en verdamping van oppervlaktewater. Of het opvangen van plensbuien in laaggelegen groen. Beheer zorgt voor het groenonderhoud en de instandhouding van afstroom van hemelwater naar de laaggelegen plekken. Bij de uitvoering geeft de Visie Beheer Openbare Ruimte 2016-2026 drie beheerprincipes: toekomstbestendig, samen en op maat.

5.3 Onderdelen

5.3.1 Grijs

De plannen voor infrastructuur in Breezicht zijn vergelijkbaar met de bestaande infrastructuur in de wijk Stadshagen. Doodlopende straten,

parkeerkoffers, bruggen en afvoer van water over straat zijn de opvallendste zaken voor beheer in Breezicht.

Bij de afvoer van water over straat is gladheidsbestrijding een aandachtspunt. Het water wordt afgevoerd naar groen en infiltreert. Groen moet volgens het kwaliteitsbeeld in stand kunnen worden gehouden.

5.3.2 Paars

Het afvalbeheer in Breezicht wordt uitgevoerd zoals dat in het gemeentelijk grondstoffenplan (GGP) en het uitwerkingsplan GGP is toegelicht: faciliteren, motiveren en belonen om de hoeveelheid restafval te verminderen. In die zin gaat het hier om regulier beheer.

Zowel in het centrale landschap als in de buurtschappen zullen voorzieningen voor honden, recreatie (bv. fietsroutes) en spelen (spelaanleidingen) aanwezig zijn. Het beheer hiervan is standaard.

5.3.3 Groen

In de Groene Agenda (opvolger Groenbeleidsplan uit 1998) is de opstelling van Zwolle t.a.v. nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Voor beheer en onderhoud is de BOR-visie van toepassing. Zowel kwantiteit als de kwaliteit (de oppervlakte aan groen en de invulling van het groen) is anders dan in de rest van de stad. Vooral het grote centrale landschap levert veel groenoppervlak.

Er is diversiteit in intensief/extensief groen.

De nat-drassituaties vragen aangepaste onderhoudsmethodes (bv. m.b.v. rupsvoertuigen). Op kleinere schaal wordt dit ook al toegepast in de oeverzones van de Westerveldse Aa.

Ook de wadi's zijn nieuwe groene elementen die specifiek beheer vanuit groen vragen.

5.3.4 Blauw

T.a.v. blauw kijkt het plan af van overig Stadshagen en bestaand beleid (Gemeente Rioleringsplan 2016-2021). Deze keuze past bij meerdere doelen: het klimaatbestendig en vernieuwend benaderen van beheervraagstukken. De keuze voor het gedeeltelijk zichtbaar afvoeren van water zorgt voor meer bewustwording, ook op beheergebied. Knelpunten en overbelasting vallen sneller op en samen kunnen bewoners en gemeente eerder aan oplossingen werken.

Wadi's bestaan uit verschillende, in grootte fluctuerende onderdelen. In aanleg zijn wadi's goedkoper dan een regenwaterriool, maar in onderhoud is een wadisysteem duurder. Wadi's moeten gemaaid en onderhouden worden om dichtslibben en verontreiniging te voorkomen. Wadi's hebben niet alleen de functie van afvoer en berging van overtollig regenwater, ze hebben ook een rol in de aantrekkelijkheid van het gebied.

In het gebied staan al grondwaterpeilbuizen om de grondwaterstanden te kunnen monitoren. Ten aanzien van riolering wordt gewerkt met meerdere kleine bemalingsgebieden. Op die manier hoeft de riolering niet heel diep te worden aangelegd (duurzaam t.a.v. grondwateronttrekkingen), zijn (onderdelen van) installaties uitwisselbaar (circulariteit) en kan bij eventueel noodzakelijke vervanging de rioolbuis makkelijker worden bereikt.

Partners

De openbare ruimte wordt door verschillende partijen beheerd. De ROVA zorgt in opdracht van de gemeente onder andere voor de inzameling van afval, groenonderhoud en reinigen. Het waterschap staat aan de lat voor onderhoud van de waterhuishoudkundige hoofdstructuur en de

waterkwaliteit en -kwantiteit. Het waterschap geeft met de keur- en beleidsregels ook kaders voor het beheer en onderhoud. Het waterrobuuste ontwerp van Breezicht voorziet in een dynamisch centraal landschap waar gebieden, afhankelijk van de klimatologische omstandigheden nat of droog zijn. Het onderscheid tussen land en water vervaagt hier. Met het waterschap zijn wij in overleg hoe in deze situatie gezamenlijk tot een optimaal beheer te komen. Afspraken over de wijze van beheer, wie is waarvoor verantwoordelijk en door wie wordt welk beheer uitgevoerd maken hier onderdeel van uit. Ten slotte zijn ook de bewoners van Breezicht partner bij het beheer en onderhoud: mogelijkheden voor bewonersparticipatie zullen ruim aanwezig zijn.

Financiën

De openbare ruimte ziet er anders uit dan in de bestaande stad en biedt vele, indirecte baten. Om de openbare ruimte volgens de gewenste beeldkwaliteit in stand te houden, is structureel budget en inzet nodig.

Tot slot

Door goede afstemming van inrichting, onderhoud en gebruik van de openbare ruimte, wordt Breezicht een aantrekkelijke wijk. Diverse onderdelen van de openbare ruimte worden in Breezicht voor het eerst (grootschalig) toegepast. Dit brengt onzekerheden met zich mee over het functioneren. Daarom is monitoring door beheerders van belang. Door met regelmaat enquêtes te houden onder bewoners kan hier ook meer inzicht in worden verkregen.

6. Financiële haalbaarheid

6.1 Achtergrond

De locatie Breezicht bestaat uit Breezicht Zuid (BZZ) en Breezicht Noord (BZN).

De financiële status van beide deelgebieden is verschillend: BZZ is als prioritair gebied onderdeel van de ontwikkeling en de grondexploitatie van Stadshagen, BZN is als niet prioritair gebied aangewezen en is ondergebracht bij de NNIEGG (Nog Niet In Exploitatie Genomen Gronden).

Voor BZZ heeft de gemeente in samenwerking met de ontwikkelpartners een Visie opgesteld. In BZZ is een aantal ambities neergelegd die hebben geleid tot een stedenbouwkundige uitwerking. In deze stedenbouwkundige uitwerking werd steeds meer duidelijk dat BZZ en BZN op meerdere fronten als één geheel moeten worden beschouwd en niet als aparte eenheden naast elkaar moeten bestaan. Bij het opstellen van de Ontwikkelstrategie Stadshagen uit 2013 is een keurige rechte lijn getrokken die BZZ van BZN scheidde en waarbinnen de benodigde aantallen woningen konden worden gerealiseerd.

Bij de planuitwerking bleek die (financieel administratief bepaalde) begrenzing beperkend te werken. Inmiddels hebben BZZ en BZN door logica van ontwikkelingsmogelijkheden, functionaliteit en ook door stedenbouwkundige uitwerking van de kaders een andere begrenzing en andere plancapaciteit gekregen dan bij de Ontwikkelstrategie 2013 als uitgangspunt is genomen. Daardoor zijn er wat minder woningen in BZZ mogelijk en is het wenselijk om bij de ontwikkeling van BZZ ook een deel van het landschap dat in BZN ligt al mee te nemen. Omgekeerd heeft BZN daardoor meer woningcapaciteit en minder landschap binnen zijn grenzen. Dat heeft ook een financieel gevolg. Het is moeilijk om voor BZZ een haalbare grondexploitatie op te stellen waar dat voor BZN juist door de verschuivingen

makkelijker is geworden. Het tekort in BZZ ligt tussen de € 3,5 en € 4,5 mln. op netto contante waarde per 1-1-2017.

Dit heeft ertoe geleid dat wordt voorgesteld om beide deelgebieden financieel als één gebied te gaan beschouwen. En daarmee aan te tonen dat Breezicht als totaal wel financieel economisch haalbaar is.

6.2 Grondexploitatie

Onderstaand volgt een beknopte samenvatting van de onderdelen en het resultaat van de grondexploitatie.

Indien beide deelgebieden samen worden genomen is het bruto planoppervlak 87,2 hectare groot. Daarvan wordt, na aftrek van de te handhaven gedeelten, 76,1 hectare ontwikkeld. Voor de planstructuur en de voorzieningen (sportvelden en een buurtvoorziening in de wijk) is 33,6 hectare gereserveerd. Voor de woongebieden resteert 42,5 hectare.

Voor BZZ is een woningbouwprogramma getekend voor BZN is een programma normatief berekend. Het totaal aantal woningen dat in de berekening is opgenomen betreft circa 1.140 stuks (610 in BZZ en 530 in BZN). De verdeling over de categorieën, bereikbaar midden en duur betreft 31%, 42,0% en 27%.

De kosten en opbrengsten zijn bepaald op basis van binnen de gemeente gebruikelijke kosten en opbrengstesoorten voor de diverse grondexploitatieonderdelen. In deze planfase is veel gewerkt met kentallen en normbedragen om te komen tot de financiële onderbouwing.

Per saldo wordt een nominaal overschot gezien van € 0,4 mln.

Het uitgangspunt ten aanzien van de fasering is dat vanaf 2019 kan worden gestart met de uitgifte van bouwrijpe grond en dat dit in 2025 de laatste gronden zullen worden uitgegeven. De kosten en opbrengsten zijn op een logische manier naar die fasering in de tijd gezet.

Op basis van die fasering zijn de faseringskosten berekend. Dat wil zeggen de invloeden van kosten- en opbrengstenstijgingen door de jaren heen en de rentelasten die samenhangen met de financiering van deze grondexploitatie.

6.3 Resultaat

Na verrekening van die faseringskosten resteert een positief saldo van afgerond € 0,0 mln. op netto contante waarde per 1-1-2017. (BZZ +/- € 4,20 mln, BZN +/- € 4,20 mln.)

6.4 Risico's en kansen

Er is een risico- en kansenanalyse opgesteld die leidt tot de conclusie dat het risicoprofiel vooralsnog als gemiddeld tot hoog moet worden bestempeld. Enerzijds trekt de woningmarkt aan, hetgeen kan helpen indien financieel een en ander tegenvalt. Anderzijds kent het plan een aantal ambities zoals waterrobuustheid en energie neutraal die zich nog functioneel en ook financieel moeten bewijzen.

6.5 Conclusie

Alles overziende wordt geconcludeerd dat Breezicht als totaal financieel economisch haalbaar is.

7. Planning

Na vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan en grondexploitatie door de gemeenteraad van Zwolle volgt de fase waarin het inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan worden opgesteld (gereed zomer 2018). Parallel hieraan gaat het traject van de bouwplanontwikkeling lopen (gereed eind 2018).

Ook het opstellen van het benodigde uitwerkingsplan start na besluitvorming over het Stedenbouwkundig Plan en grondexploitatie. Uitgaande van een procedure zonder beroep lijkt een onherroepelijk uitwerkingsplan op dit moment eind 2018 mogelijk. In geval van beroep wordt dit later. Het onherroepelijke uitwerkingsplan is de basis voor de omgevingsvergunningen.

De voorbereidingen voor het bouwrijp maken zijn gestart. Na vaststelling van het matenplan en

technisch DO volgt aanbesteding en realisatie. Broeklanden Zuid is het deelgebied dat het eerst bouwrijp is (zomer 2019). De bouw zal hier als eerste starten. Als gevolg van extra zettingstijden in Broeklanden Noord en Duinen is de verwachting dat deze gebieden een jaar later bouwrijp zijn.

Het centrale landschap wordt in 2019/2020 aangelegd.

De eerste woningen in Broeklanden Zuid worden in 2020 opgeleverd. Met een bouwtempo van 150 woningen per jaar worden eerst de deelgebieden in Breezicht Zuid gebouwd en aansluitend volgt de overstap naar Breezicht Noord.

8. Gebiedspositionering

8.1 Doelgroep Breezicht

De ontwikkelpartners willen Breezicht een eigen identiteit geven. De stedenbouwkundige structuur bestaat uit buurtschappen in een groenblauw landschap. De buurt grenst aan groen en water, maar er loopt ook veel groen en water door de buurt.

Enkele kernkwaliteiten van Breezicht zijn: dynamiek, onderscheidend, comfort, gevoel van ruimte, voortuin niet persé, duurzaamheid, zicht op het landschap, diversiteit, variatie in het landschap (groen, water, duinen), kleinschaligheid, eilandgevoel, recreatief, authentiek, organisch, buiten wonen, ontmoeten en anders. Met deze kernkwaliteiten past de doelgroep Uitbundig geel uit de Smart Agentsystematiek, geel met een beetje rood (oranje dus), het beste.

Oranje mensen zijn echte levensgenieters. Houden van samen met anderen actief en sportief recreëren. Vaak jonge gezinnen, maar ook vijftigers/zestigers die volop in het leven staan. Zoeken graag de gezellige drukte op, recreëren is lekker eten, genieten en leuke dingen doen. Beschikken over iets meer budget dan gemiddeld. De verwachting is dat het grootste deel van de doelgroep nu ook al in Stadshagen woont en toe is aan een volgende stap. De oranje doelgroep wil overigens ook wel verhuizen naar de binnenstad van Zwolle, maar gezinnen maken omwille van de kinderen eerst nog een stap in hun wooncarrière binnen Stadshagen. Breezicht is dan een logische keuze omdat dit een eigen en andere buurt gaat worden dan de rest van de woonbuurten binnen Stadshagen.

De doelgroep is gespiegeld aan een aantal bijzonderheden van Breezicht, namelijk:

1. parkeren in parkeerkoffers
2. kleine eigen tuin, veel openbaar groen
3. levendig gebied door Milligerplas en haventje
4. buitensport activiteiten zoals zeilen, hardlopen en beachvolleybal.

Broeklanden

Bijzonder is een opzet waarbij in Broeklanden kleine kavels worden uitgegeven met weinig “eigen” tuin. In plaats van deze eigen tuin wordt er gebruik gemaakt van onder andere veranda’s met uitzicht op openbaar groen. Dit openbare groen is ruim opgezet en meandert door de wijk. In deze openbare ruimtes kan gespeeld worden en kan men elkaar ontmoeten. Parkeren voor de rijwoningen zal in een parkeerstraat worden opgelost In de nabijheid van de woning.

Duinen

Kenmerkend voor Breezicht is het deelgebied Duinen. De buurt kent een drietal deelgebieden, namelijk het centrum-, rand- en de duinen. De diversiteit in het woonprogramma is groot. Er zal een grote verscheidenheid in type woningen, prijsklasse en dus ook type bewoners ontstaan. Het parkeren voor de rijwoningen in het centrum van dit gebied wordt in parkeerkoffers gedaan. De woningen in het duingebied hebben het parkeren deels onder de woning opgelost en deels in gezamenlijke parkeerkoffers.

8.2 Communicatie

Breezicht is de meest noordelijke woonbuurt van Zwolle. De binnenstad is vanuit Breezicht niet meer in zicht. Het winkelcentrum van Stadshagen is op circa 10 fietsminuten afstand gelegen. De kernkwaliteiten van het gebied zullen goed onder de aandacht moeten

worden gebracht om bewoners naar deze unieke buurt te trekken.

Kijkend naar de locatie en de woonomgeving profileert Breezicht zich nadrukkelijk als groen stedelijk woonmilieu, wat tegelijkertijd bijdraagt aan het groene karakter van Stadshagen als geheel. De stedenbouwkundige structuur bestaat uit buurtschappen in een groenblauw landschap. Anders dan de rest van Stadshagen dus.

Qua marktbenadering richten we ons op mensen die nu al in Stadshagen wonen en klaar zijn voor een volgende stap. Deze drie aspecten gecombineerd, maken dat er meer moet gebeuren dan alleen communicatie. Het gaat in dit geval om profilering van een gebied dat zich onderscheidt van de rest van Stadshagen. Het heeft daarmee ook meer nodig dan alleen een naam of woordmerk. Met de toevoeging van een beeldmerk en bewust gekozen teksten en afbeeldingen zijn we in staat de wijk een eigen gezicht in de profilering te geven. Een gezicht dat onderscheidend is van de rest van Stadshagen, een gezicht dat vertelt wat men mag verwachten van de wijk, namelijk de eigenheid en het unieke karakter en qua beleving past bij de ambities, dromen en behoeftes van de doelgroep.

9. Juridische aspecten

9.1 Bestemmingsplan

Breezicht Zuid ligt in het bestemmingsplan "Stadshagen II" (vastgesteld 15-02-2016) en heeft de bestemming "Wonen – Uit te werken". Voor deze bestemming bestaan uitwerkingsregels, deze leggen onder meer het maximaal aantal woningen en de bouwhoogte vast. Omdat de woningen in de buurtschappen Duinen en Broeklanden passen binnen deze regels, is een uitwerkingsplan voldoende voor realisatie.

Breezicht Noord ligt grotendeels buiten dit bestemmingsplan. Voor realisatie van de buurtschappen in Noord is daarom een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan kan gestart worden met de benodigde onderzoeken en het opstellen van een bestemmingsplan. Nog uitgezocht wordt hoe groot dit bestemmingsplan wordt en of Breecamp Noord of De Tippe hier in wordt mee genomen.

Voor Breezicht Zuid zijn er planologisch nog twee aandachtspunten. De realisatie van het sportveld, dat is gesitueerd op de bestemming "Gemengd – Uit te Werken" (A), is niet passend binnen deze bestemming. Hiervoor is een aanvullend bestemmingsplan noodzakelijk. Dit geldt ook voor de realisatie van een voorziening in het cluster ten noorden van de rotonde Milligerlaan / Stadshagenallee (B). De uitwerkingsregels van de bestemming "Wonen – Uit te werken" staan alleen woningbouw toe en geen voorzieningen. Ook hiervoor is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

9.2 Planning uitwerkingsplan Breezicht Zuid

In 2018 wordt het uitwerkingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Op basis van de huidige inzichten is er eind 2018 een onherroepelijk bestemmingplan, mits geen beroep wordt ingediend.



Themakaart planologie

Colofon

Stedenbouwkundig plan Breezicht

Samengesteld door de gemeente Zwolle

Vormgeving: Communicatie, gemeente Zwolle

Samenstelling: Ruimtelijke Planvorming, gemeente Zwolle

januari 2018