Omgevingskwaliteitsplan

Zwolle Breecamp-West

12 juni 2026

Colofon

in opdracht van:

in samenwerking met:

opgesteld door:

© **Atelier Dutch**

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

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Omgevingskwaliteit 6
1.2 Omgevingskwaliteitsplan voor Breecamp-West 6
1.3 Kwaliteitsbewaking 7
1.4 Kavelpaspoorten 7
1.5 Ruimtelijk Ontwikkelplan 8

2. Openbare ruimte 11
2.1 Openbare ruimte algemeen 12
2.2 Doelen en criteria 13
Algemeen Programma van Eisen Breecamp-West 13
Polderstroken 14
Diagonalen 14
Beplanting en openbare ruimte 15
Overkoepelende groenprincipes 16
Bosplantsoen 16
Rietstrook 16
Plantage 16
Singel 17
Boomgaard 17
Arboretum 17
De Tuinen 17
Waterstructuur 19
Speel- en ontmoetingsplekken 20
Inrichtingsprincipes 22
Verharding materialisering 24
Bruggen en duikers 26
Openbare ruimte: verlichting, meubilair en laadvoorzieningen 29
Nutsvoorzieningen 31

3. Architectuur 32
3.1 Omgevingskwaliteit algemeen 33
3.2 Architectuursignatuur: Ingetogen eigentijds 35
3.3 Architectonische bouwkorrel 36
3.4 Ontwerpprincipes 39
3.5 Architectonische toevoegingen 41
3.6 Overige aspecten 42
Erfafscheidingen 42
Groene voortuinen 44
Installaties 45
Natuurinclusief bouwen 46
Klimaatadaptief bouwen 47
3.7 Architectonische eenheden 48
Het bosplantsoen 50
De rietstrook 54
De plantage 58
De singel 62
De boomgaard 66
Het arboretum 70
De tuinen 74
Specials 79

Intermezzo: wonen direct aan het groen 78

Plangebied

1 Inleiding

Dit Omgevingskwaliteitsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van Zwolle Breecamp-West. Voor deze woonwijk is een Omgevingsplan opgesteld. In het Omgevingsplan zijn (bouw)regels opgesteld waar de toekomstige bebouwing voor dit ontwikkelingsgebied aan moet voldoen. Ten aanzien van de "toetsingscriteria uiterlijk van bouwwerken" in dit document geldt dat in alle gevallen de (bouw)-regels uit het Omgevingsplan leidend zijn.

Dit Omgevingskwaliteitsplan geeft opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers vooraf informatie waaraan bouwplannen moeten voldoen en beoogt een inspiratiebron te zijn om een hoge kwaliteit te realiseren.

1.1 Omgevingskwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit van onze leefomgeving is belangrijk voor ons allemaal. In Zwolle is deze kwaliteit in de loop der jaren gevormd door zorgvuldig handelen van zowel inwoners als de overheid. De gemeente Zwolle zet zich actief in om deze kwaliteit te behouden én verder te versterken. Een belangrijk instrument hiervoor is het toetsen van ruimtelijke plannen. Zo wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd. Dit beleid is vastgelegd in de Welstandsnota van de gemeente Zwolle. Met duidelijke toetsingscriteria wil de gemeente initiatiefnemers van bouwplannen en hun ontwerpers stimuleren om plannen te ontwikkelen die bijdragen aan een duurzame en hoogwaardige leefomgeving. Daarbij wordt steeds gezocht naar een goede balans tussen gebruikswaarde, uitstraling en identiteit.

De Welstandsnota stelt eisen aan nieuwbouw, verbouw, renovatie en andere ruimtelijke ingrepen. De belangrijkste doelen zijn:

- Behoud en versterking van ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige structuur.
- Respect voor cultuurhistorisch waardevolle elementen.
- Aandacht voor hoogwaardige architectuur en materiaalgebruik.
- Stimuleren van duurzame, esthetische en functionele oplossingen.
- Ruimte voor innovatie, mits deze past bij de omgeving en het beleid.

Een onafhankelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit adviseert het college van burgemeester en wethouders (B&W) over hoe plannen voor ruimtelijke ingrepen aansluiten bij het welstandsbeleid. Het college neemt een besluit over het afgeven van een omgevingsvergunning en daarbij is een positief advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van belang.

1.2 Omgevingskwaliteitsplan voor Breecamp-West

Breecamp-West is een nieuwe uitbreiding van Stadshagen. Voor dit gebied liggen nog geen specifieke criteria voor omgevingskwaliteit gesteld. Daarom is er een Omgevingskwaliteitsplan (OKP) opgesteld. Het OKP biedt:

- Informatie vooraf voor opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers.
- Inspiratie om hoge kwaliteit te realiseren.
- Toetsingscriteria voor uitwerkingen van het stedenbouwkundige plan voor Breecamp-West, voor bouwplannen gebouwen en voor inrichtingsplannen van de openbare ruimte.

De gemeenteraad stelt het OKP vast, waarna het OKP deel uitmaakt van het gemeentelijk beleid en rechtsgeldig is.

Voor Breecamp-West geldt ook een Omgevingsplan met juridische (bouw)regels. Het OKP mag deze regels niet vervangen, maar aanvullen op kwalitatief vlak. De regels uit het Omgevingsplan blijven altijd leidend.

1.3 Kwaliteitsbewaking

De kwaliteitsbewaking van bebouwing is georganiseerd in een zorgvuldig toetsingsproces, waarbij de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de eerste beoordeling van bouwplannen binnen de kaders van het Omgevingskwaliteitsplan (OKP) en overige gemeentelijke voorwaarden. In de verschillende ontwerpstadia vindt vervolgens toetsing plaats door het Supervisieteam Stadshagen, gericht op het waarborgen van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit.

- De ontwikkelaar is primair verantwoordelijk voor de kwaliteitsbewaking van de bebouwing en toetst bouwplannen aan de voorwaarden uit dit Omgevingskwaliteitsplan (OKP), het omgevingsplan en overige gemeentelijke kaders. Namens de ontwikkelende partijen begeleidt een stedenbouwkundig kwaliteitsbewaker (in samenwerking met de architect) de planontwikkeling en beoordeelt of het bouwplan voldoet aan de gestelde eisen.
- Wanneer een bouwplan voldoet, wordt het in de fasen SO, VO en DO ter beoordeling voorgelegd aan het Supervisieteam Stadshagen, dat bepaalt of het plan kan doorgaan naar de volgende fase.
- Instemming van het Supervisieteam Stadshagen geldt tevens als goedkeuring door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit, tenzij het commissielid in het supervisieteam besluit dat aanvullende toetsing door de volledige commissie nodig is.
- Afwijkingen van het OKP of het kavelpaspoort zijn mogelijk, mits deze goed gemotiveerd zijn en afgestemd worden met het Supervisieteam Stadshagen.
- Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt, wordt het bouwplan voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit.
- Het Supervisieteam Stadshagen kan daarnaast adviserend worden geraadpleegd voor specifieke vraagstukken ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

- Voor particuliere kavels wordt een afzonderlijk kavelpaspoort opgesteld, passend binnen dit OKP en ter vaststelling voor te leggen aan het Supervisieteam Stadshagen en de Gemeenteraad.
- Voor de ontwerpen van de particuliere kavels vindt de eerste toetsing aan het kavelpaspoort plaats door de ontwikkelaar. Deze toetsing betreft of voldaan is aan de eisen uit het kavelpaspoort. De kwaliteitsbewaking is verder in lijn met de projectmatige bebouwing zoals hierboven beschreven.
- Indien relevant wordt de inrichting van de tuin of buitenruimte beoordeeld.

De kwaliteitsborging van de openbare ruimte is ingericht als een gefaseerd toetsingsproces, waarbij de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de eerste beoordeling van de inrichtingsplannen binnen de vastgestelde beleidskaders. In de verdere uitwerking vindt integrale toetsing plaats door de gemeente, gericht op het waarborgen van de kwaliteit en samenhang van de openbare ruimte. De Initiatiefnemer verbindt zich om geen aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit in te dienen voordat het Inrichtingsplan door de Gemeente is goedgekeurd.

- De ontwikkelaar is primair verantwoordelijk voor de kwaliteitsbewaking van de inrichting van de openbare ruimte en toetst plannen aan de voorwaarden uit het Ruimtelijk Ontwikkelplan, dit Omgevingskwaliteitsplan, het gemeentelijk “Algemeen Programma van Eisen Breecamp West” (APvE), het omgevingsplan en overige gemeentelijke kaders.
- Afwijkingen van deze kaders zijn mogelijk, mits deze goed gemotiveerd zijn en tijdig worden afgestemd met de gemeente. De ontwikkelaar neemt hierbij het initiatief om afwijkingen vroegtijdig te agenderen, bij voorkeur vóór formele indiening van het VO- of DO-inrichtingsplan.
- De ontwikkelaar stelt voor het gehele plangebied een VO- en DO-inrichtingsplan op en dient deze in bij de projectmanager van de gemeente.
- Bij de indiening van het Inrichtingsplan legt de Initiatiefnemer aan de Gemeente tevens een beheerplan ter goedkeuring voor waarin dient te worden aangegeven welke onderhoudsmaatregelen de Gemeente dient te treffen om de openbare ruimte in goede staat te houden.
- De inrichtingsplannen worden door de ontwikkelaar aan de gemeente gepresenteerd, waarna de beoordeling plaatsvindt via een integrale toetsing door de relevante gemeentelijke disciplines.
- De gemeente kan gedurende het proces tussentijds worden geraadpleegd voor advies, om de kwaliteit en uitvoerbaarheid van de inrichting te bevorderen.

1.4 Kavelpaspoorten

Voor de vrijstaande woningen die als vrije kavels worden uitgegeven, worden kavelpaspoorten opgesteld. Een kavelpaspoort is een “instructieboekje” voor één specifieke bouwkavel: een kavelgebonden document waarin de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de bebouwing en inrichting van een specifieke bouwkavel zijn vastgelegd. Het biedt initiatiefnemers en ontwerpers duidelijke kaders voor het gebruik, de situering, de maatvoering en de verschijningsvorm van bebouwing, evenals voor de inrichting van het perceel.

Het kavelpaspoort vertaalt ruimtelijk beleid en stedenbouwkundige uitgangspunten naar concrete, toepasbare richtlijnen op kavelschaal. Daarmee bevordert het samenhang en ruimtelijke kwaliteit in de planvorming en vormt het een praktisch toetsingskader bij de uitwerking van bouwplannen.

1.5 Ruimtelijk Ontwikkelplan

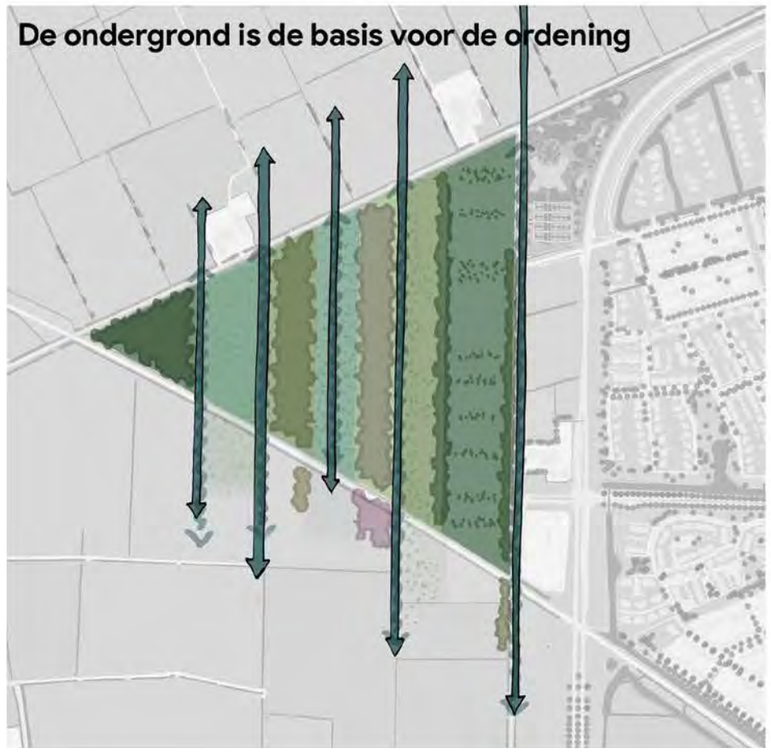
Ruimtelijk concept

Breecamp-West ligt in de openheid van het buitengebied van Stadshagen en maakt deel uit van de uitgestrekte weidsheid van de polder Mastenbroek. De driehoekige vorm van het gebied, met scherpe begrenzingen, is markant en grafisch, net als de polder zelf. De grote kwaliteit van de locatie ligt in deze weidsheid en de zichtlijnen naar het omliggende landschap.

De basis van het ruimtelijk concept wordt gevormd door het landschap, met landschappelijke noord-zuidstroken die elk een eigen karakter krijgen. Deze stroken zijn afgeleid van de huidige agrarische verkaveling; bestaande sloten bepalen de ligging van nieuwe watergangen. Door de grote maten van de stroken ontstaan doorkijkjes vanuit het zuiden naar het noorden, richting de polder Mastenbroek. Stroken worden formeel ingericht met veel bomen of juist als open landschap met gras of riet, waarbij iedere strook een eigen landschappelijke sfeer heeft: afwisselend open en dicht. Smalle stroken met water of open ruimte zorgen voor doorzichten door het gebied heen.

Elke landschappelijke strook krijgt daarnaast een eigen woonsfeer. Omdat de stroken niet volledig worden bebouwd, ontstaan in de onbebouwde middengebieden groene en open plekken die samen een aaneengesloten parkzone vormen, als centrale ruimte in het gebied. De randen van de stroken worden ‘recht afgesneden’, waardoor gestaffelde, landschappelijk ingerichte overgangen naar de omliggende omgeving ontstaan.

Dwars door deze noord-zuidstroken lopen de hoofdroutes voor langzaam verkeer, in het verlengde van de Jac. P. Thijsselaan en de Stadshagenallee, of als nieuwe diagonalen door het gebied. Zo ontstaat een driehoek van hoofdroutes die snelle verbindingen biedt tussen woningen, speel- en ontmoetingsplekken, het voorzieningencentrum en Stadshagen. Haaks hierop liggen informele oost-westroutes voor fietsers en voetgangers, kleinschalig en geborgen ingericht. Terwijl de noord-zuidstroken zorgen voor ruimte, overzicht en uitzicht, bieden de oost-westroutes een intieme en geborgen ervaring.







afbeeldingen uit Gebiedsvisie Broeks

De auto- en waterstructuur sluiten aan op de landschappelijke indeling met noord-zuidstroken en zijn ondergeschikt aan het landschap. Er is geen doorlopende structuur voor auto's; woonstraten zijn informeel en groen ingericht, met parkeren zoveel mogelijk uit het zicht. De woonvelden zijn het resultaat van deze verschillende ontwerplagen: ze vallen binnen het landschappelijk casco en sluiten qua karakter aan bij de onderliggende landschappelijke stroken. Het wonen is zo ontspannen, landschappelijk en dorps, passend bij de locatie.



Hoofdgroenstructuur

De hoofdplanstructuur van Breecamp-West is gebaseerd op polder Mastenbroek, de bodem en het water. De ondergrond vormt de drager van het plan en vertaalt zich in een natuurlijke structuur, met een natuur- en klimaatadaptieve inrichting die biodiversiteit stimuleert. Een goed verbonden groenstructuur is essentieel en creëert een groenblauw raamwerk met water en groen dicht bij de woningen, geschikt voor spelen, bewegen en ontmoeten.

Het polderlandschap is op alle schaalniveaus leesbaar en voelbaar. De oorspronkelijke polderverkaveling wordt zichtbaar in de hoofdstructuren van het plan en vormt ruimtelijke verbindingen met de omgeving. Wegen, groenstructuren en nieuwe watergangen lopen parallel aan de richting van de oorspronkelijke poldersloten. De rechte polderstructuur wordt schuin afgesneden door de Stuurmansweg en de spoorlijn, waardoor gestaffelde randen naar het noorden en zuiden ontstaan die vrij blijven van bebouwing. Ook op kleinere schaal blijft het poldergevoel herkenbaar, bijvoorbeeld door gebiedseigen beplanting, tuinen die aan poldersloten grenzen en bebouwing die qua materiaal en vorm aansluit bij de omgeving.

Binnen de directe leefomgeving is voldoende ruimte voor spelen en ontmoeting, met lanen, plantsoenen, speelveldjes en groene oevertaluds. Het groen vormt een doorlopend netwerk, verbonden met het water en de hoofdontsluitingsstructuur. Woonstraten zijn ingericht als 30 km/u-gebied en vormen brede, groene lanen.

De landschappelijke structuren scheiden de verschillende bouwstroken van elkaar, waardoor een kleinschalig en intiem woongebied ontstaat. Korte zichtlijnen op bebouwing worden afgewisseld met lange zichtlijnen richting de polder Mastenbroek en het gebied ten zuiden van het spoor. Binnen dit raamwerk wordt een informele en ontspannen woonsfeer ontwikkeld, met een gevarieerde mix van woningtypologieën.

Ruimtelijk Ontwikkelplan



2 Openbare ruimte

2.1 Openbare ruimte algemeen

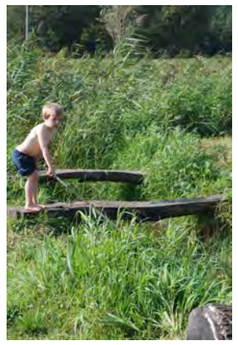
De openbare ruimte van Breecamp-West vormt het landschappelijke en ruimtelijke fundament van de nieuwe wijk. Het ontwerp is sterk geworteld in de bijzondere ligging van het plangebied: aan de rand van Stadshagen, midden in de openheid en weidsheid van de polder Mastenbroek. Deze historische polder met zijn strakke verkaveling, lange zichtlijnen en grafische helderheid vormt de belangrijkste inspiratiebron voor de opzet en uitstraling van de openbare ruimte. De driehoekige vorm van het plangebied en de scherpe begrenzingen door infrastructuur en polderstructuren geven Breecamp-West een uitgesproken en herkenbaar karakter. In het ruimtelijk concept wordt deze grafische kwaliteit bewust benut en versterkt. Lange, noord-zuid gerichte landschappelijke stroken vormen de ruggengraat van de openbare ruimte. Deze stroken zijn gebaseerd op de bestaande agrarische ondergrond en volgen waar mogelijk de ligging van historische sloten en watergangen. Hierdoor blijft de oorspronkelijke polderstructuur leesbaar en voelbaar, op zowel wijk- als buurtniveau.

De landschappelijke stroken zijn ruim van maat en afwisselend open en gesloten ingericht. Open gras- en rietlanden bieden weidse doorzichten richting de polder Mastenbroek, terwijl meer besloten stroken met bomen en water zorgen voor beschutting, biodiversiteit en verblijfskwaliteit. Vanuit vrijwel elke plek in de wijk zijn lange zichtlijnen naar het omliggende landschap aanwezig. Deze visuele verbindingen zorgen voor oriëntatie, ruimtelijkheid en een sterke relatie met de omgeving, zowel richting het noorden als naar het gebied ten zuiden van het spoor.

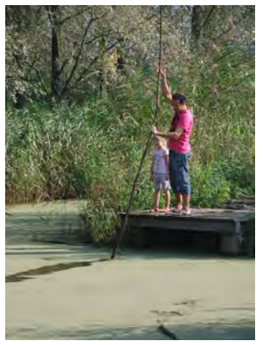
Dwars door deze landschappelijke hoofdstructuur loopt een netwerk van langzaamverkeersroutes. Deze hoofdroutes sluiten aan op bestaande structuren in Stadshagen en vormen samen een driehoekige drager voor fietsers en voetgangers. Zij verbinden woningen, speel- en ontmoetingsplekken, voorzieningen en het buitengebied op een logische en comfortabele manier. Aanvullend hierop zorgen kleinschalige oost-westverbindingen voor informele, intieme routes door de wijk, waar ontmoeting en verblijf centraal staan. Zo ontstaat een gelaagd netwerk van routes: open en ruim in de landschappelijke stroken, kleinschalig en geborgen tussen de woonvelden.

De openbare ruimte is nadrukkelijk groen-blauw van karakter. Water en bodem zijn sturend voor het ontwerp en vormen de basis voor een klimaatadaptieve en toekomstbestendige wijk. Hemelwater wordt zoveel mogelijk lokaal opgevangen en vastgehouden in watergangen, wadi's en groene zones. Deze waterstructuur draagt niet alleen bij aan waterveiligheid en het beperken van hittestress, maar versterkt ook de landschappelijke beleving en ecologische samenhang. Groen en water vormen samen een doorlopend netwerk dat tot diep in de woonomgeving doordringt: groen om de hoek, water dichtbij en ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten.

De woonstraten zijn ondergeschikt aan de landschappelijke inrichting en krijgen een informeel, groen profiel. Auto's zijn "te gast"; alle woonstraten worden ingericht als 30 km/u-gebied, met parkeren zoveel mogelijk uit het zicht. Door een royale openbare ruimte, veel groen en een ontspannen inrichting ontstaat een dorps en landschappelijk woonmilieu dat past bij de schaal en het karakter van de plek. De openbare ruimte van Breecamp-West is daarmee meer dan een functionele drager voor verkeer en verblijf. Zij vormt een samenhangend landschappelijk raamwerk waarin natuur, water, bewegen en ontmoeten samenkomen. Door de sterke relatie met de polder Mastenbroek, de aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit en de zorgvuldige inrichting op alle schaalniveaus, ontstaat een herkenbare, robuuste en toekomstbestendige openbare ruimte die de identiteit van Breecamp-West ondersteunt.







Criteria:

- De bestaande landschappelijke structuren van het plangebied vormen de basis van de ontwikkeling. Structuren worden behouden en versterkt. Het zicht richting polder Mastenbroek blijft in noord-zuidrichting behouden.
- Voor een optimale verbinding met Breecamp wordt aangesloten op bestaande verbindingen door deze het plangebied in te trekken. Het gaat hierbij om o.a. de Stadshagenallee en Jac. P. Thijssenlaan. Daarnaast worden aantakkingen op de Stuurmansweg en Scholtensteeg gerealiseerd.
- Het plan kent grote/grootse maten en diverse zichten dwars door het gebied naar de weidsheid van de omgeving. Met het (juridisch) vastleggen van zichtlijnen en vrijwaringszones in het Omgevingsplan wordt dit geborgd.
- Het 'grafische' karakter van het bestaande polderlandschap vormt de basis. De afzonderlijke landschappelijke stroken krijgen een sterk eigen identiteit met scherpe begrenzingen. In noord-zuid richting kennen de stroken maximale samenhang. In oost-west richting is er juist maximaal contrast (in dominante beplanting) tussen de stroken onderling. Dit is vooral vastgelegd in het beplantingsplan.
- In vervolg op het grafische karakter van het huidige landschap: deze zogenaamde poldergrammatica is leidend door de schalen heen. Regel: De enige 'rondingen' gebogen lijnen in het plan zijn verkeerskundige bochtstralen.

2.2 Doelen en criteria

Algemeen Programma van Eisen Breecamp-West

De inrichting van de openbare ruimte dient te voldoen aan het APVE Breecamp-West (Algemeen Programma van Eisen), d.d. 25-11-2025. Dit Programma van Eisen vormt het kader voor de inrichting en herinrichting van het plangebied en heeft als doel een samenhangende, veilige en duurzame openbare ruimte te waarborgen. Het document beschrijft de minimale randvoorwaarden waaraan plannen, ontwerpen en de uiteindelijke uitvoering moeten voldoen om overdracht aan de gemeente Zwolle mogelijk te maken. Binnen dit kader wordt gestuurd op kwaliteit, beheerbaarheid en toekomstbestendigheid van de openbare ruimte.

Uitgangspunt is dat de openbare ruimte zorgvuldig wordt ingepast in haar omgeving en goed aansluit op bestaande structuren. Daarbij wordt rekening gehouden met geldende wet- en regelgeving, beleidskaders en richtlijnen van gemeente, waterschap en andere betrokken instanties. Thema's als klimaatadaptatie, waterhuishouding, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en inclusiviteit spelen een nadrukkelijke rol in de uitwerking van het ontwerp. Het Programma van Eisen vormt daarmee een belangrijk fundament onder dit Omgevingskwaliteitsplan: het borgt niet alleen de technische en juridische randvoorwaarden, maar ondersteunt ook de ruimtelijke en esthetische ambities voor een hoogwaardige, herkenbare en toekomstbestendige openbare ruimte.

Het Algemeen Programma van Eisen fungeert als toetsingsinstrument voor de door de ontwikkelaar opgestelde ontwerpen, tekeningen en bestekken. De gemeente Zwolle beoordeelt hiermee of de gerealiseerde openbare ruimte voldoet aan de vastgestelde eisen op het gebied van functionaliteit, veiligheid, duurzaamheid, toegankelijkheid en ruimtelijke kwaliteit. Waar gemotiveerd en in goed overleg kan worden afgeweken van de gestelde eisen, mits alternatieven minimaal gelijkwaardig zijn en bijdragen aan de beoogde kwaliteit. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op voor Breecamp-West specifieke aspecten en aspecten die afwijken van de uitgangspunten uit het APVE.








Polderstroken

Polderstroken zijn individueel herkenbaar en verschillen van elkaar qua uitstraling, karakter e.d. zonder dissonanten van elkaar te worden.

Criteria:

- Elke polderstrook heeft een eigen architectonische sfeer en uitstraling met bijbehorende inrichitingsprincipen voor de openbare ruimte. In hoofdstuk 3 staan per polderstrook de beoogde identiteit, sfeer en bijbehorende toetsingscriteria voor het uiterlijk van de bouwwerken omschreven.
- Materialisering van de openbare ruimte (wegen, fietspaden, parkeerplaatsen, voetpaden) zijn door heel Breecamp-West gelijk om samenhang tussen de polderstroken te creëren.

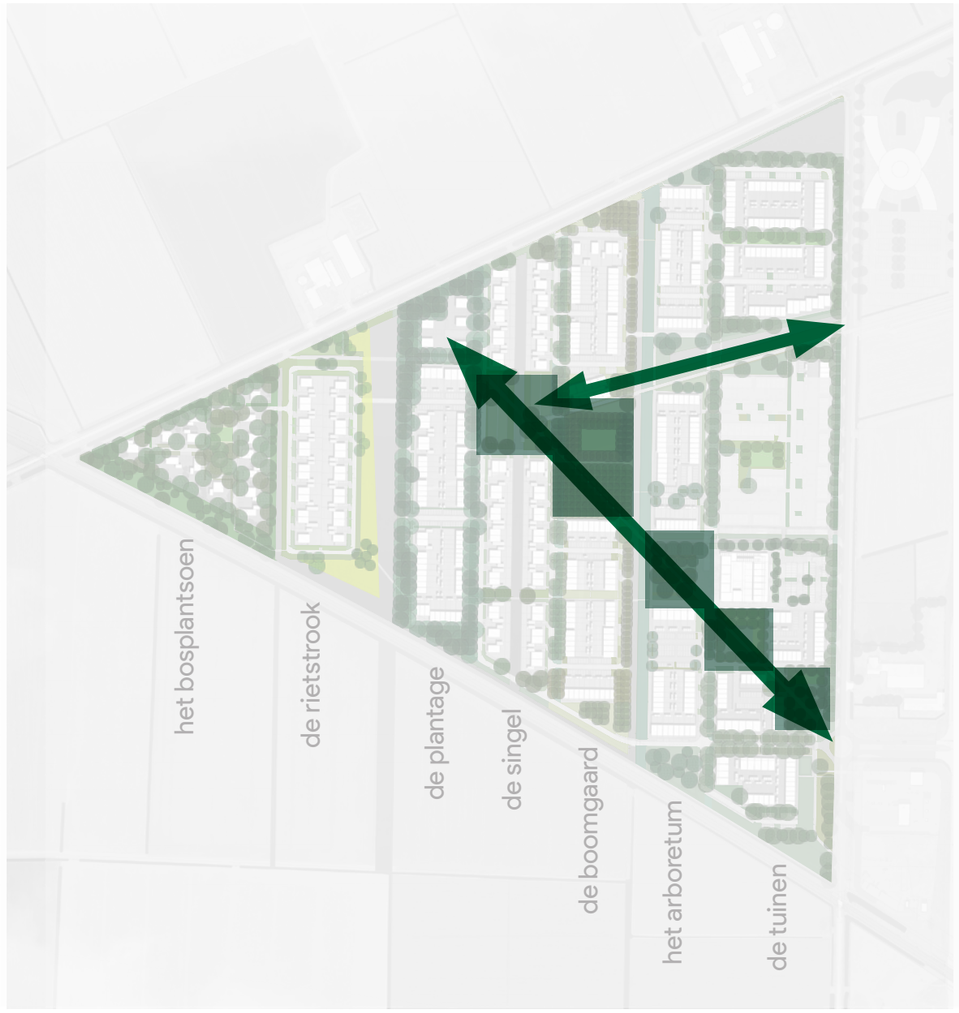
Diagonalen

Diagonalen die het plan doorsnijden functioneren als langzaamverkeer-verbindingen en vormen de dragers voor spelen en ontmoeten in Breecamp-West.

Criteria:

- Vanuit de polderstroken zijn de fietspaden gemakkelijk te bereiken voor fietsers en voetgangers.
- Grote ontmoetingsplekken (parken, pleinen e.d.) zijn gekoppeld aan de diagonalen en liggen hier in, tegenaan of nabij.
- Architectonische specials (bijzondere woonvormen, appartmenten, voorzieningen) zijn tevens gekoppeld aan de diagonalen. In hoofdstuk 3 worden hier criteria aan gegeven.





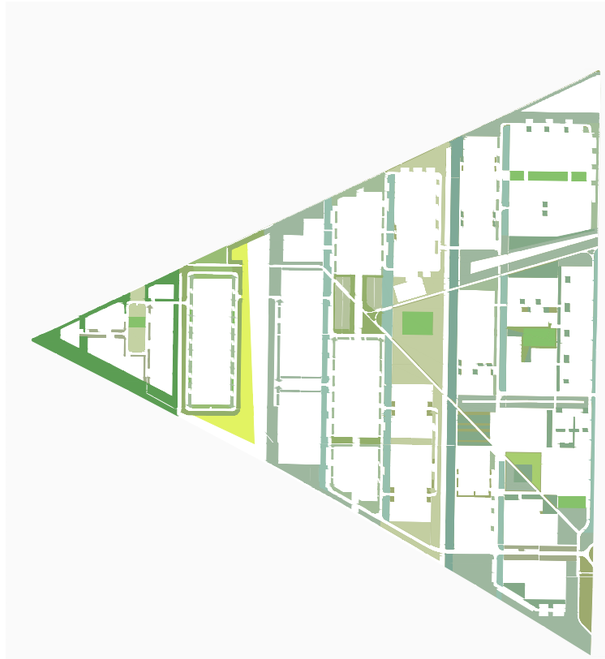
De 2-22-200-regel is een eenvoudige vuistregel voor een gezonde, groene leefomgeving. Deze zegt dat iedere bewoner...:

2: Vanuit de woning minstens twee toekomstbomen moet kunnen zien (zorgt voor mentaal welzijn, minder stress en meer beleving van groen).

22%: De buurt moet voor minimaal 22% bedekt zijn met boomkronen (dit helpt tegen hittestress, verbetert luchtkwaliteit, vangt water op en maakt de wijk klimaatbestendiger).

200 m: Op maximaal 200 meter loopafstand moet een toegankelijke groene ruimte zijn (park, plantsoen, grotere groenzone) (nodig voor bewegen, ontmoeten, spelen en herstel).

De regel koppelt zichtbaar groen (2), voldoende buurtgroen (22%) en nabij gebruiksgroen (200 m) aan gezondheid, klimaatadaptatie en leefkwaliteit.





Beplanting en openbare ruimte

Het groen vormt een doorlopend netwerk. De groene zones sluiten naadloos op elkaar aan en creëren een ecologische structuur die het hele gebied doorkruist en verbinding maakt met de omliggende landschappen. Het groen in de openbare ruimte nodigt uit tot gebruik voor ontmoeting, spel en beweging, en combineert deze functies met bijdragen aan waterberging, biodiversiteit en het verminderen van hittestress.

Criteria:

- Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt het ‘groen tenzij’ principe toegepast. Dit houdt in dat in de basis alles beplant wordt, behalve daar waar verharding noodzakelijk is. Hierdoor wordt zo veel mogelijk groen gerealiseerd.
- De hoofdgroenstroken in polderstroken, naast poldersloten of liggend aan de diagonalen hebben altijd een redelijke maat waarin beplanting, bomen of waterretentie kan worden gerealiseerd (>5m.).
- Verspreid door Breecamp-West worden meerdere grotere, groene ontmoetingsplekken gerealiseerd. Deze worden ingericht met gras zodat hier gespeeld en gesport kan worden, of bijvoorbeeld (buurt)feesten gehouden kunnen worden. Dit kan in combinatie met het maken van plekken voor waterretentie.
- De te beplanten gebieden die niet als ontmoetingsplekken zijn aangewezen worden waar mogelijk ingericht ter behoeve van waterberging en worden te allen tijde ingericht met streekeigen beplanting of voor de polderstrook voorgeschreven beplantingstypen.
- ‘2-22-200 regel’ dient te worden toegepast. De ‘2-22-200 regel’ van de Gemeente Zwolle is géén wettelijk artikel in een gemeentelijke verordening of juridische regel in formele zin, maar een beleids- of ontwerprichtlijn binnen het groen- en recreatiebeleid van de stad. Het is de Zwolse vertaling/uitwerking van de bekende 3-30-300-vuistregel vanuit klimaatsadaptatie en stedelijk groenbeleid, aangepast aan de lokale situatie én meetbaar gemaakt voor uitvoering in Zwolle.
- Groen en beplanting zijn integraal onderdeel van één ruimtelijk systeem, combineren ecologische, water-, gebruiks- en verblijfsfuncties, sluiten aan op grotere structuren en hebben naast een technische ook een duidelijke gebruiks- en belevingswaarde.

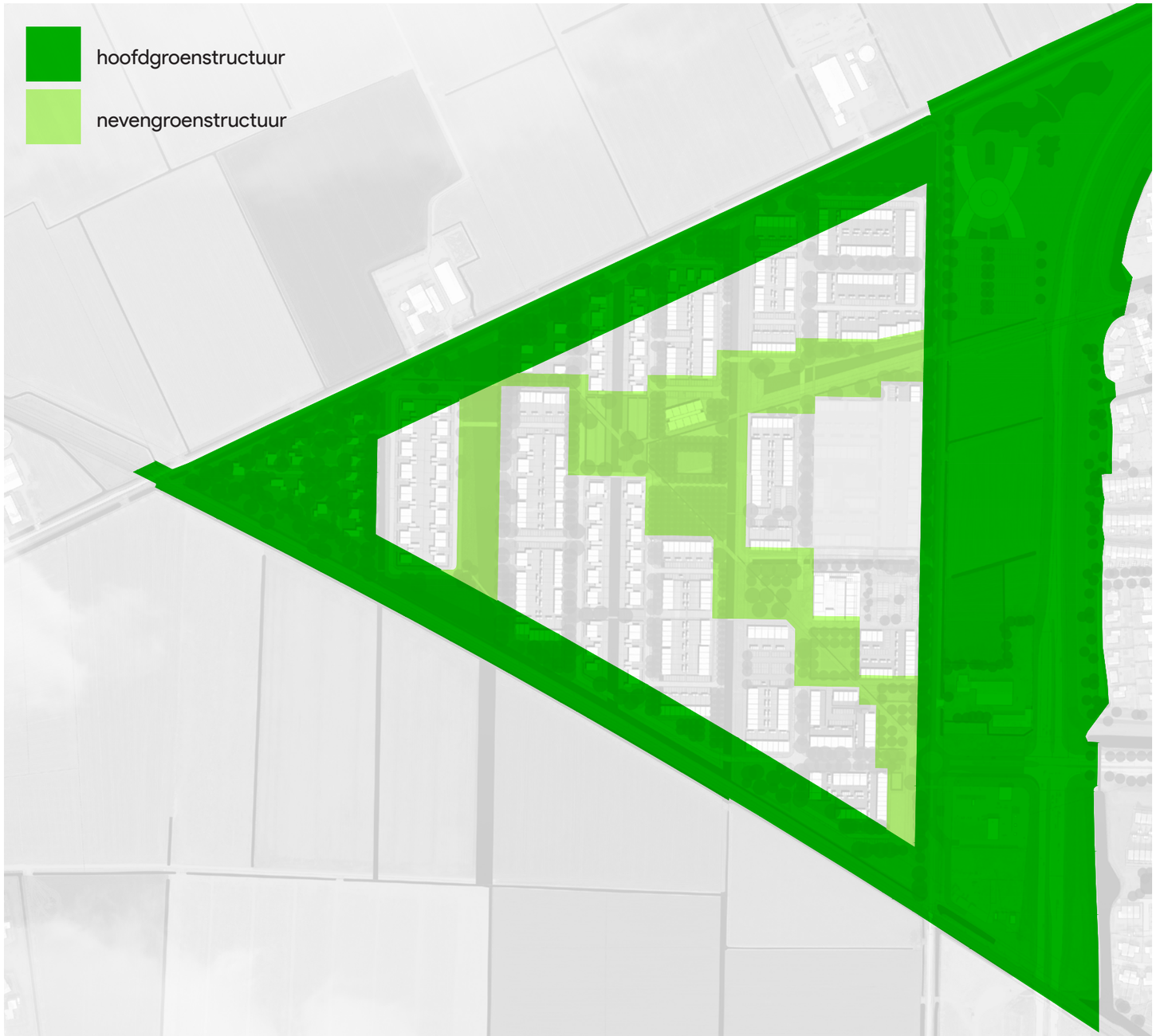
Hoofdgroenstructuur gemeente Zwolle

De hoofdgroenstructuur van Zwolle vormt de groene ruggengraat van de stad en bestaat uit een samenhangend netwerk van parken, groenstroken, waterlopen, natuurgebieden en landschappelijke zones die de stad verbinden met het omliggende buitengebied. Deze structuur levert een belangrijke bijdrage aan biodiversiteit, klimaatadaptatie, recreatie, gezondheid en de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. Kenmerkende onderdelen zijn de grotere stadsparken, groene corridors langs watergangen en infrastructuur, en de groene overgangszones tussen stad en landschap.

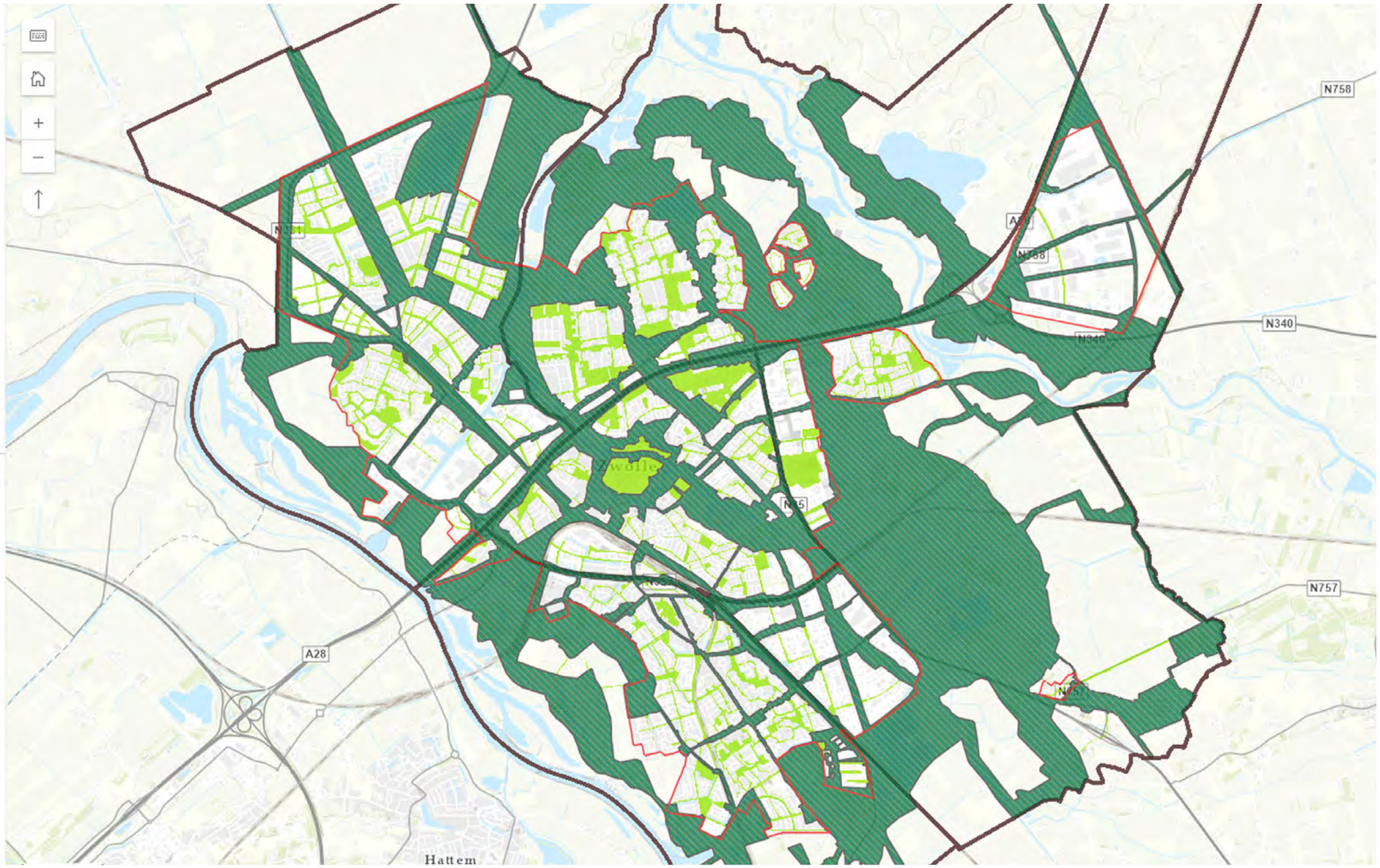
Het gemeentelijk beleid is gericht op het beschermen, versterken en waar mogelijk uitbreiden van de hoofdgroenstructuur. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen hieraan bij te dragen door groen toe te voegen, ecologische en recreatieve verbindingen te verbeteren, biodiversiteit te versterken en groenblauwe structuren te ontwikkelen. Ondersteunende voorzieningen, zoals wandel- en fietspaden of speelvoorzieningen, zijn mogelijk zolang het groene karakter en de ecologische functie van het gebied leidend blijven.

Ontwikkelingen die leiden tot aantasting van de hoofdgroenstructuur, zoals bebouwing die groen verdringt, versnippering van groene verbindingen, privatisering van openbaar groen of functies die de ecologische kwaliteit verminderen, zijn niet wenselijk en slechts beperkt toegestaan. Voor planontwikkeling en inrichting van de openbare ruimte betekent dit dat de gerealiseerde groenstructuren duurzaam worden geborgd. De hoeveelheid openbaar groen kan niet zonder meer worden omgezet naar een andere functie en bomen binnen de hoofdgroenstructuur zijn beschermd op grond van de geldende bomenverordening.

Hoofdgroenstructuur gemeente Zwolle



Hoofdgroenstructuur gemeente Zwolle



Overkoepelende groenprincipes (hele plan)

- Streekeigen beplanting (o.a. inheems) en klimaatbestendig als basis
- Bomen zijn altijd structuurbepalend
- Verharding minimaliseren en waterdoorlatend
- Natuurinclusief ontwerp is verplicht (niet optioneel)
- Extensief beheer waar mogelijk
- Elke strook heeft eigen landschappelijke identiteit

Bosplantsoen

Beplanting

- Overwegend streekeigen of inheemse eerste-grootte bomen (soortenmix, geen monocultuur)
- Onderlaag:
  - heesters (gemengd, natuurlijk)
  - bosrandsoorten
  - bodembedekkers passend bij bosbodem
  - kleine meerstammige boompjes
- Min. 3 bomen per kavel
- Erfscheidingen:
  - gemengde inheemse hagen
  - brede heesterstroken
  - takkenrillen

Beplantingsbeeld

- Bosachtig, gelaagd, dicht en omhullend
- Informele plaatsing van bomen (geen rij, geen grid)
- Woning “verdwijnt” op termijn in het groen
- Donkerder, koeler microklimaat door kroonbedekking
- Overgangen vloeiend, geen harde randen

Toepassing van groen

- Groen is ruimtelijke drager, bebouwing ondergeschikt
- Minimale verharding
  - alleen woonpaden
  - inritten in open grasbeton
- Tuinen zijn onderdeel van het bosplantsoen (geen siertuinen)
- Instandhoudingsplicht voor bomen en hagen
- Natuurinclusief bouwen (nestplekken, schuilgelegenheid)

Rietstrook

Beplanting

- Rietkragen in plasbermen
- Oevergrassen (nat - droog gradiënt)
- Verruigd extensief gras richting kavels
- Verspreid: wilgen (solitair of kleine groepen)

Beplantingsbeeld

- Open, horizontaal, waterrijk
- Lage vegetatie domineert
- Zichtlijnen lang en vrij
- Landschap belangrijker dan bebouwing

Toepassing van groen

- Groen ondersteunt waterbeleving
- Extensief beheer (ruig, natuurlijk)
- Recreatieve ingrepen ondergeschikt:
  - steigers
  - vlonders
  - speelplek als landschapselement
- Geen tuinsfeer, maar overgang naar landschap

Plantage

Beplanting

- Eerste-grootte bomen (o.a. populieren)
- Soortenmix maar strak in systeem geplant
- Onderlaag: kruidenrijk gras (extensief maaien ±3x/jaar)

Beplantingsbeeld

- Geometrisch, ritmisch, ordelijk
- Grid met 6–7 m plantafstand
- Boomkronen raken elkaar: groene “zaal”
- Sterk contrast met bosplantsoen

Toepassing van groen

- Groen vormt architectonisch kader
- Ruimte voor bebouwing lijkt “uitgespaard”
- Geen informele toevoegingen die grid verstoren
- Open ondergroei: zicht tussen stammen



Singel

Beplanting
- Brede rietkragen
- Kruidenrijk grasland langs oevers
- Verspreide bomen (niet dicht)

Beplantingsbeeld
- Open waterbeeld met groene randen
- Afwisseling riet - steiger
- Transparant, licht

Toepassing van groen
- Water is hoofdstructuur
- 30–50% kavelbreedte max. voor steigers/vlonders
- Bewoners onderhouden oevergroen
- Collectieve groenzone mogelijk bij centrale steiger

Boomgaard

Beplanting
- Sierkersen + fruitbomen *(fruit alleen i.c.m. extern beheer)*
- Variatie in bloesem- en fruitsoorten *(fruit alleen i.c.m. extern beheer)*
- Gras onderlaag

Beplantingsbeeld
- Seizoensgericht, licht, ritmisch
- Regelmatige boomafstand
- Open kroonstructuur

Toepassing van groen
- Groen is beeldbepalend én beleefbaar
- Mogelijk buurtbeheer/oogst
- Centrale open speelplek vrij van bomen
- Bebouwing ondergeschikt aan boomstructuur

Arboretum

Beplanting
- Siverse doorten graslanden:
  - o bloemrijk grasland
  - o kruidenrijk grasland
- Solitaire bomen, soortenrijk

Beplantingsbeeld
- Parkachtig, educatief, soortenrijk
- Afwisseling open gras - solitaire bomen
- Hoge botanische diversiteit

Toepassing van groen
- Groen = ecologisch én educatief systeem
- Extensief beheer
- Tuinen versterken gelaagdheid met bomen/heesters

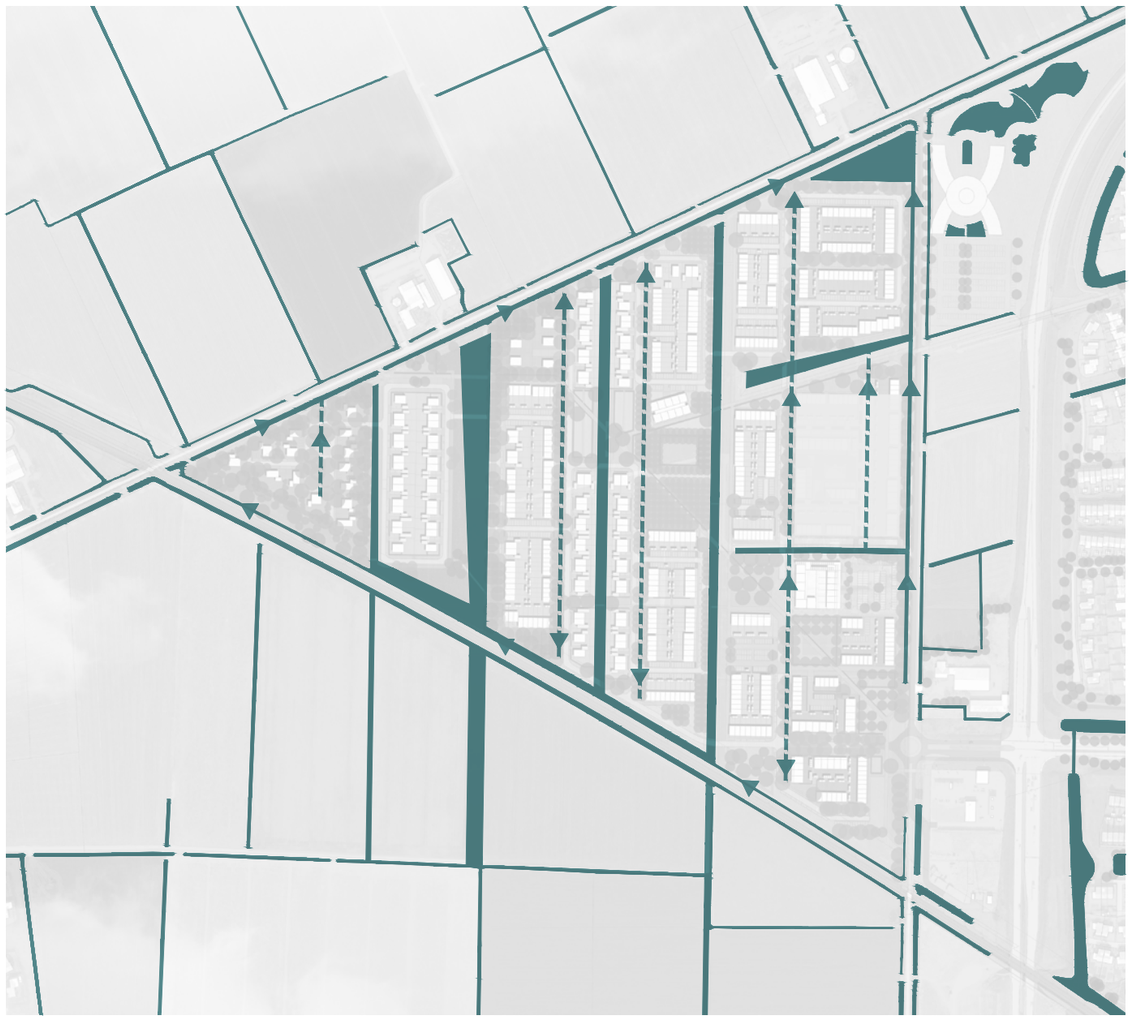
De Tuinen

Beplanting
- Landschappelijke bomenrijen en singels
- Streekeigen, klimaatbestendige bomen
- Brede gemengde hagen
- Variabele invulling openbare tuinen (moestuin, vaste planten etc.)

Beplantingsbeeld
- Patchwork, hofachtig, sociaal groen
- Informeel maar gestructureerd door boomsingels

Toepassing van groen
- Groen structureert de ruimte i.p.v. straten
- Overgangen openbaar - privé zacht
- Hagen als hoofdstructuur
- Informele paden i.p.v. harde infrastructuur












Waterstructuur

Het watersysteem van Breecamp-West is niet alleen technisch of functioneel, maar vormt de dragende ruimtelijke structuur van het gebied. De opzet volgens het principe ‘water en bodem sturend’ zorgt ervoor dat de inrichting direct voortkomt uit de logica van de polder Mastenbroek, een historisch waterlandschap waarin verkaveling, ontwatering en gebruik altijd samenhingen met de ondergrond.

Kenmerkend is dat het water de ruimte ordent:

- Doorlopende waterstructuren
  Alle watergangen zijn met elkaar verbonden en kennen geen doodlopende einden. Hierdoor ontstaat een fijnmazig, samenhangend netwerk dat als ruimtelijk raamwerk door de wijk loopt. Het water vormt lange lijnen en structuren die richting geven aan verkaveling, groenstructuren en zichtlijnen.
- Verbinding met het omliggende landschap
  Watergangen, bomenrijen en open zichtassen worden in elkaars verlengde gelegd met het landschap ten zuiden van het spoor (de Binnentuin van ’s Heerenbroek). Daardoor stopt de wijk visueel niet bij de rand, maar loopt het polderlandschap als het ware door in Breecamp-West. Dit versterkt de landschappelijke samenhang en zorgt ervoor dat het spoor minder als harde grens wordt ervaren.
- Openheid en doorzichten
  In de landschappelijke lijnen komt geen bebouwing. De waterstructuur houdt ruimtes open en borgt lange zichtlijnen vanuit onder andere de Zwolseweg richting het achterliggende landschap. Dit geeft het gebied een schaal en ruimtelijkheid die past bij het polderlandschap.
- Ruimte voor water als ruimtelijke kwaliteit
  Bestaande verbrede watergangen, nieuwe watergangen en wadi’s zorgen voor een zichtbaar en voelbaar watersysteem.
- Eén landschappelijke structuur
  Doordat de structuur van Breecamp-West is gebaseerd op de huidige ondergrond, ontstaat één groter samenhangend landschap. Water, bodem en groen vormen samen een continu systeem dat sterker is dan de losse deelgebieden.

De beleving van het watersysteem

Voor bewoners en bezoekers is water in Breecamp-West continu aanwezig, niet als technisch element maar als onderdeel van het dagelijks landschap.

- Water als zichtbaar en beleefbaar element
  Het water is zichtbaar in brede, doorlopende watergangen en (incidenteel) in wadi’s. Het stroomt, verbindt en verandert met de seizoenen. Na regen is te zien hoe het systeem water opvangt en vasthoudt; in drogere perioden blijft het water als structurerend element aanwezig.
- Het gevoel van een levend polderlandschap
  Door het vasthouden van water, het herstel van grondwaterbalans en de rol van kwel en infiltratie ontstaat een natuurlijker waterregime. Dit vertaalt zich in natte oevers, variërende waterstanden en een rijke begroeiing. Het watersysteem ondersteunt biodiversiteit en geeft het gebied een zachte, natuurlijke uitstraling.
- Een sponsachtig landschap
  Het gebied functioneert als een spons: groenstroken, wadi’s en open bodem vertragen en bergen regenwater. Dit is niet alleen een technisch principe, maar ook voelbaar in de ruimte — brede groene zones tussen woonvelden, lichte glooiingen en wadi’s waar water tijdelijk kan staan.
- Rust, ruimte en lange lijnen
  Door de open waterstructuren en zichtlijnen blijft de poldermaat voelbaar. Water versterkt de horizontale lijnen in het landschap, wat zorgt voor een rustige, ruime en overzichtelijke beleving.

Speel- en ontmoetingsplekken

De speel- en ontmoetingsplekken in Breecamp-West zijn gebaseerd op het BOSS-beleid (Bewegen, Ontmoeten, Spelen en Sporten) van de gemeente Zwolle. Dit beleid richt zich op een inclusieve openbare ruimte waarin bewoners van alle leeftijden en mogelijkheden kunnen bewegen, spelen en elkaar ontmoeten. De plekken vormen samen een fijnmazig netwerk dat is ingebed in de groene hoofdstructuur van de wijk.

In Breecamp-West ligt de nadruk op speel- en ontmoetingsplekken op buurt- en wijkniveau, met een evenwichtige spreiding en goede bereikbaarheid. De plekken sluiten aan op de fasering van de woningbouw en spelen in op veranderende behoeften in de tijd. Door de samenhang tussen bewegen, ontmoeten, spelen en sporten ontstaat een wijk waar buiten verblijven vanzelfsprekend is en waar sociale interactie wordt gestimuleerd.

De inrichting van de speel- en ontmoetingsplekken draagt bij aan de identiteit van Breecamp-West: groen, ontspannen, natuurlijk en uitnodigend.

Criteria:

Structuur en situering

- Speel- en ontmoetingsplekken zijn logisch gepositioneerd binnen de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk.
- Er is sprake van een gelijkmatige spreiding over de buurt, passend bij verschillende leeftijdsgroepen.
- De plekken zijn veilig en comfortabel bereikbaar via het autoluwe netwerk voor voetgangers en fietsers.
- Beweeg- en verblijfsroutes verbinden de verschillende plekken met elkaar en met omliggende wijken en landschap.

Programma en gebruik

- De speel- en ontmoetingsplekken worden ingericht volgens de uitgangspunten van het BOSS-beleid.
- Er is een gedifferentieerd aanbod voor jonge kinderen (0–5), kinderen (6–11), jongeren en volwassenen.
- Elke speel- en sportplek bevat zitgelegenheden om ontmoeting en verblijf te stimuleren.

Vormgeving en materiaalgebruik

- De inrichting is natuurlijk, groen en landschappelijk van karakter.
- Speelaanleidingen worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het landschap en maken gebruik van:
  - natuurlijke en duurzame materialen (zoals hout, metaal, zand, keien en beplanting);
  - hergebruikte materialen waar mogelijk.
- Kunststof wordt beperkt toegepast en alleen waar functioneel noodzakelijk.
- Water, hoogteverschillen, bomen en grasvlakken maken onderdeel uit van het spel en verblijf.
- Speeltoestellen en inrichting zijn sober, robuust en passend bij de groene woonomgeving.

Kwaliteit en duurzaamheid

- Speelplekken zijn veilig, overzichtelijk en onderhoudsvriendelijk.
- De inrichting is flexibel en toekomstbestendig, zodat plekken (deels) kunnen transformeren wanneer de behoefte verandert.
- Beplanting draagt bij aan geborgenheid, ecologie en klimaatadaptatie (bijvoorbeeld door schaduw en wateropvang).





aandacht voor inclusiviteit

BOSS-plekken

Totaal:			
	minimaal	15.400 m²	6,0%
	maximaal	22.630 m²	8,8%

wijkplek sport (6-99)

buurtplek spelen en sporten (0-11)

buurtplek spelen (0-11)

kleine plek spelen (0-5 / 0-11)

kleine splek sporten (12-18)

klets-/ontmoetplek (12-99)



Inrichtingsprincipes

Het uitgangspunt is om verharding te maken waar het moet, en groen waar het kan. Om deze reden worden de woonstraten ingericht met een smalle rijloper volgens de maatvoering zoals in de criteria opgenomen. Het beperken van verharding draagt bij aan de (duurzame) doelstellingen voor Breecamp-West:

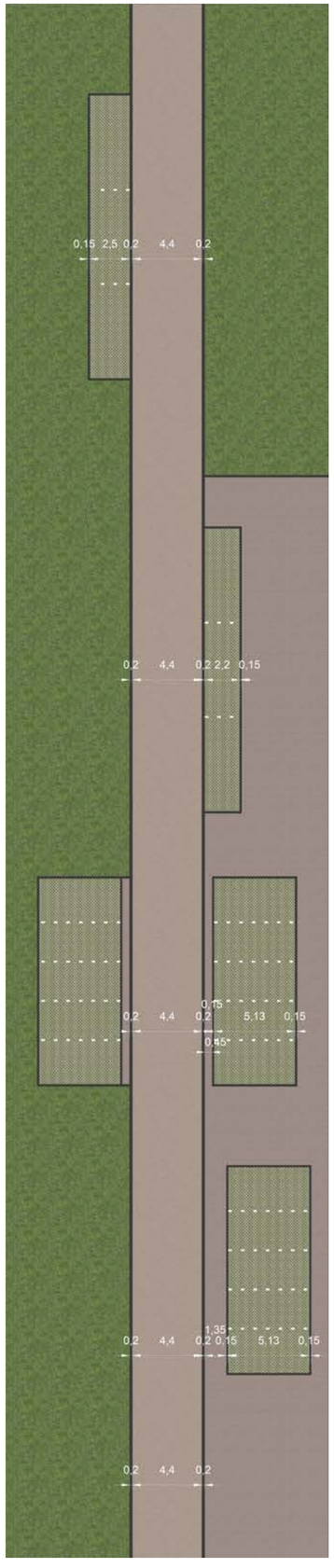
- Minder ruimte voor de auto, omdat voetgangers en fietsers de prioriteit hebben in Breecamp-West.
- Minder verharding en meer groen betekent minder hittestress en meer klimaatadaptatie.
- Verkeersveiligheid: een smalle rijloper beperkt de verkeerssnelheid.
- Voorkomen van fout parkeren (in de berm aan de straat) omdat het profiel daar te smal voor is.

Als er haaks parkeren wordt toegepast, wordt een manoeuvreer-strook geïntroduceerd die veilig in- en uitrijden van de parkeervakken mogelijk maakt. Bij enkelzijdig haaks parkeren is deze breder dan bij dubbelzijdig haaks parkeren, in welk geval aan beide zijden van de rijloper een manoeuvreer-strook komt.
(Maatvoering is opgenomen in het schema).

Om te bepalen of deze principe-inrichting goed werkt na aanleg en bewoning, in overeenstemming met de doelstellingen uit dit ROP, wordt deze na ingebruikname van de eerste fase geëvalueerd. Eventueel kan de inrichting van de openbare ruimte voor de opvolgende fasen bijgesteld worden.

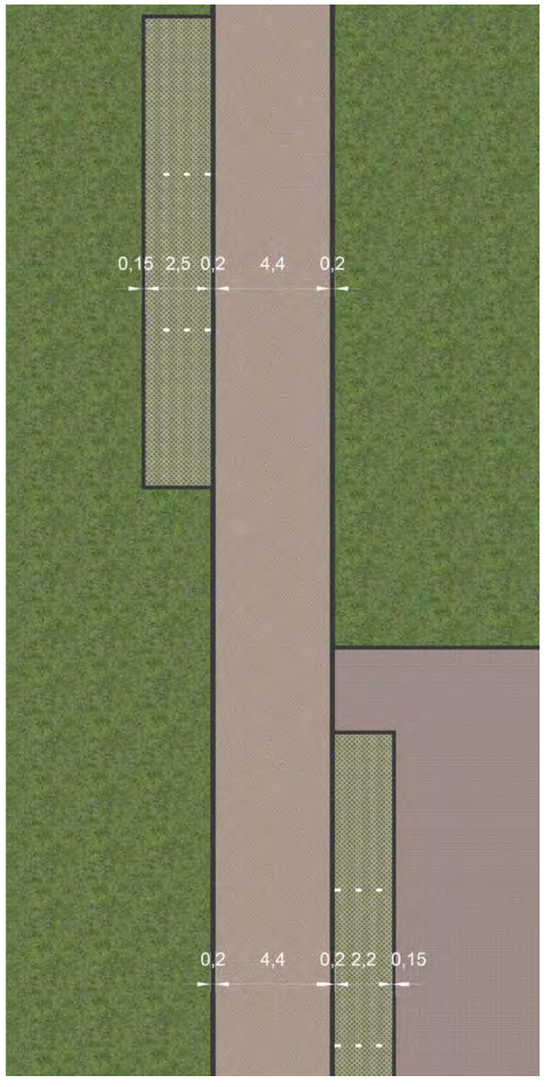
Criteria:

- Verharding wordt uitsluitend toegepast waar dit functioneel noodzakelijk is; overige ruimte wordt groen ingericht.
- De inrichting ondersteunt een vanzelfsprekende gedeelde ruimte, passend bij een woonwijk.
- Groen heeft een gelijkwaardige en zichtbare rol in het straatprofiel en draagt bij aan de identiteit van de woonomgeving.
- De openbare ruimte is primair ingericht voor voetgangers en fietsers; autoverkeer is ondergeschikt.
- Straatprofielen stimuleren langzaam en attent rijgedrag: Woonstraten worden uitgevoerd met een smalle rijloper, die verkeerssnelheid op natuurlijke wijze beperkt.
- De rijloper heeft een klinkerverharding met een visueel versmallend profiel.
- De rijloper bestaat uit:
  - een klinkerstrook van 4,40 meter breed;
  - aan weerszijden een brede band van 0,20 meter, op hetzelfde niveau als de rijloper;
  - een totale verhardingsbreedte van 4,80 meter, met door de brede banden aan weerszijden een visueel smaller straatbeeld.
- Waar de rijloper grenst aan groen, wordt een rabatstrook (verstevigde berm) toegepast ten behoeve van passerend verkeer.
- Bij haaks parkeren wordt een aparte manoeuvreerstrook toegepast:
  - bij enkelzijdig haaks parkeren is deze ruimer;
  - bij dubbelzijdig haaks parkeren wordt aan beide zijden van de rijloper een manoeuvreerstrook aangelegd.
- De principe-inrichting van de openbare ruimte wordt na realisatie van de eerste fase geëvalueerd, op basis van gebruik en ervaringen kan de inrichting in volgende fasen worden aangepast of verfijnd.

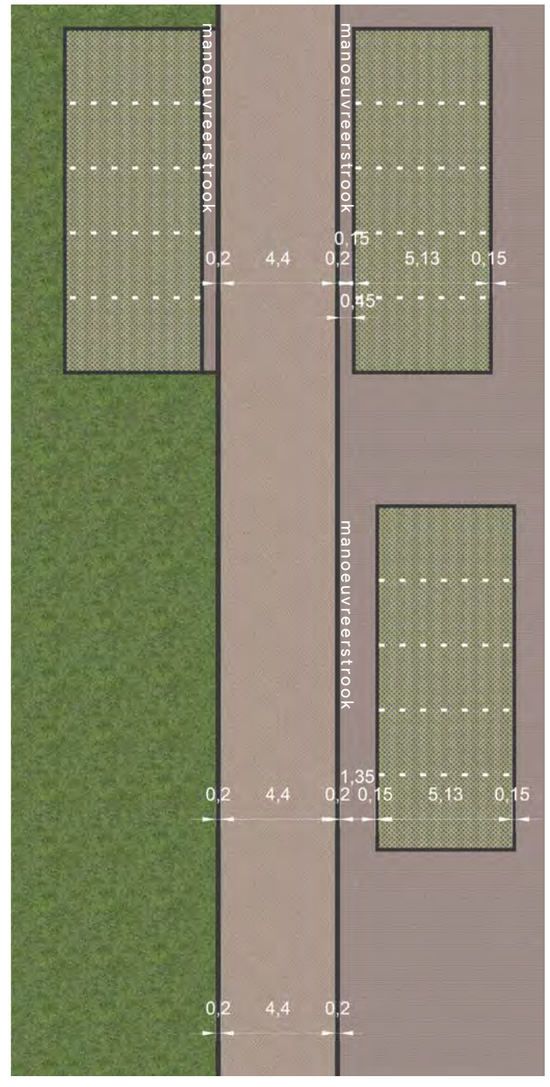


overzicht
details: zie hiernaast

woonstraat I - 4,4m. rijbaan
geen parkeren of enkelzijdig langsparkeren



woonstraat II - 4,4m. rijbaan + 2x 0,8m. manoeuvreer-strook
dubbelzijdig (of enkelzijdig) haaksparkeren



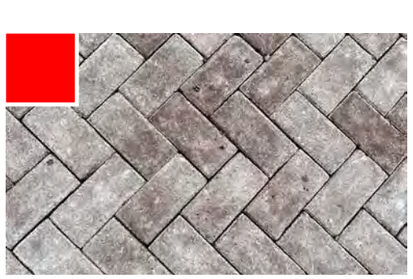
Verharding materialisering

Binnen de verschillende polderstroken zorgt de materialisering van de openbare ruimte voor verbinding, eenheid en een rustig en eenduidige uitstraling. De openbare ruimte wordt in hoogwaardig materiaal uitgevoerd (gebakken klinkers), alle polderstroken en alle (woon-)straten krijgen één verhardingsmateriaal in één formaat, legverband en kleur. Daarnaast wordt zo min mogelijk verhard.

Criteria:

- Materialisering zoals voorgesteld in onderstaande beelden vormt voor heel Breecamp-West het uitgangspunt. Vergelijkbare materialisering is ook toegestaan, mits voor heel Breecamp-West voor één kleur/kleurpatet wordt gekozen.
- Voor rijbanen en trottoirs is de toepassing van gebakken materiaal het uitgangspunt.
- Om de hoeveelheid verharding te minimaliseren worden parkeerplaatsen in de basis in halfopen verharding uitgevoerd (Aqua Bricks, Hydro Lineo, of vergelijkbaar)

Woonstraat



Klinker keiformaat (gebakken)
Agata grijs (of vergelijkbaar), keperverband

Loopstroken (trottoirs) en Woonpad



Klinker dikformaat (gebakken)
Agata grijs (of vergelijkbaar), halfsteensverband

Opsluitbanden



Opsluitband 10×35×100 cm, beton standaard lichtgrijs

Parkeervakken



Aqua Bricks 10×30×8cm,
40% open (beton, grijs) (of vergelijkbaar), blokverband

Vrijliggend fietspad



Beton, geveegd

Halfverharde (informele) paden



KoMex® BIO verharding, kleur naturel (of vergelijkbaar)


Hoofdontsluiting asfalt
Woonstraat
Loopstroken (trottoirs) en Woonpad
Parkeervakken
Vrijliggend fietspad
Halfverharde (informele) paden

Bruggen en duikers

In Breecamp-West worden bruggen en duikers toegepast. Om (spele)varen mogelijk te maken, komen er bruggen over enkele hoofdwatergangen. De bruggen dienen een zodanige maatvoering te hebben, dat ze ondervaarbaar zijn. Bij de aanleg van bruggen wordt rekening gehouden met de passeerbaarheid voor fauna. Alle kruisingen met overige watergangen krijgen duikers. Om eenheid, identiteit en herkenbaarheid te geven aan de hoofdplanstructuur wordt voorgesteld om de vormgeving van bruggen, duikers en andere elementen (o.a. hekwerken en taludtrappen) eenheid in vormgeving, kleur en materiaalgebruik te geven. Hiermee wordt de samenhang binnen Breecamp-West versterkt. Bruggen krijgen een eigentijds ontwerp met als belangrijke kenmerken soberheid, terughoudendheid en utilitaire bouw. Het ontwerp en de materialisatie van de civiele kunstwerken (bruggen en duikers) vindt plaats in afstemming met de beheeradviseur of operationeel beheerder van de gemeente Zwolle. In het algemeen geldt dat deze objecten duurzaam, circulair, onderhoudsarm en modulair ontworpen dienen te worden.

Criteria:

Functioneel

- Bruggen moeten ondervaarbaar zijn om (spele)varen mogelijk te maken. (minimaal: 1,40 – 1,50 m)
- Bruggen over hoofdwatergangen zijn noodzakelijk; overige watergangen worden gekruist met duikers.
- De constructies moeten geschikt zijn voor hun utilitaire functie (verkeer, water, ecologie).
- Kunstwerken dienen te zijn ontworpen volgens vigerende normen en voorschriften (nadere input m.b.t. de eisen aan de civiele kunstwerken worden separaat aangeleverd).

Vormgevingscriteria

- Er moet sprake zijn van eenheid in vormgeving, kleur en materiaalgebruik.
- Bruggen krijgen een eigentijds ontwerp.
- Vormgeving is sober, terughoudend en functioneel (geen overbodige decoratie), met uitzondering van de leuning (bijzondere kleur e/o vormgeving).
- Consistent gebruik van materialen en kleuren binnen het hele gebied.
- Utilitaire bouw staat voorop: de functie is zichtbaar en leidend in het ontwerp.

autobrug

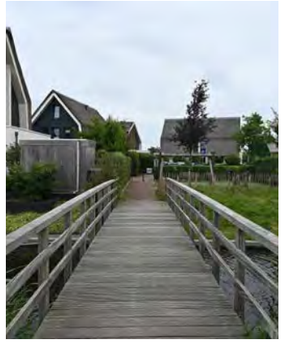




fietsbrug







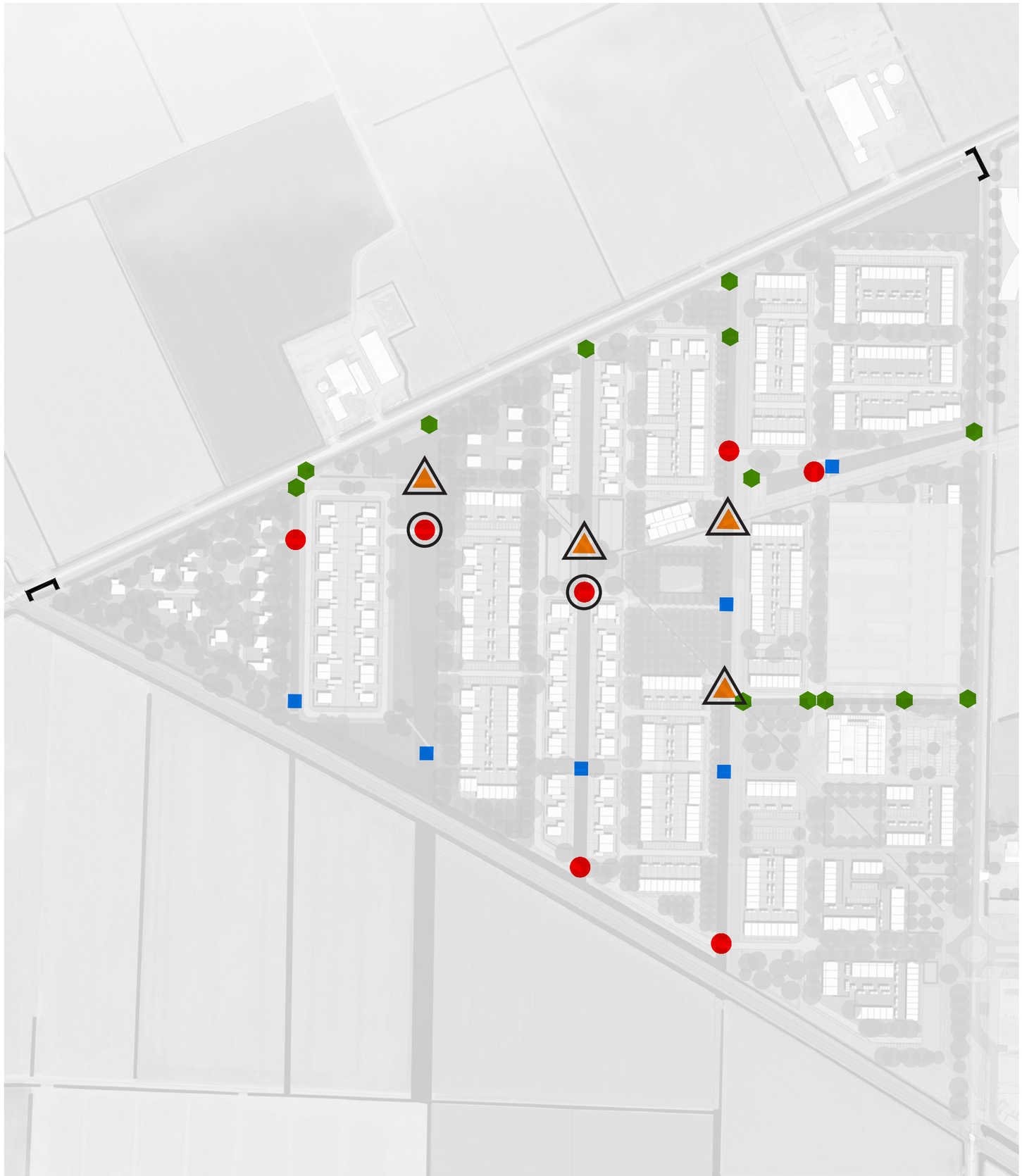
stuw



duiker *(o.a. voetgangers)*







kunstwerken

reguliere bruggen

●	autobrug *(auto-fiets-voetganger)*	5x
■	fietsbrug *(fiets-voetganger)*	6x
⬢	duiker	13x

special bruggen

◎	autobrug *(auto-fiets-voetganger)*	2x
▲	hoofdfietsbrug *(fiets-voetganger)*	4x

stuw *(peilscheiding)*

Op de beeldbepalende plekken in Breecamp-West komen ‘special bruggen’. Deze bruggen komen daar waar de hoofdfietsroute de watergangen kruist, en enkele autobruggen die bij de centrale groene ruimte van de hoofdplanstructuur liggen. In totaal worden 4 fietsbruggen en 2 autobruggen als special brug uitgevoerd.

Uitgangspunt voor de special bruggen is een ‘standaard’ brug die verbijzonderd is met een bijzondere leuning. Leuningen zijn bijvoorbeeld gemaakt van corten staal, thermisch verzinkt staal zonder coating of RVS-kwaliteit A4 RVS 316. Zo’n leuning kan dan bestaan uit een stalen plaat met figuren erin. Een alternatief is dat een ander soort leuning wordt gemaakt, waarbij de leuning zelf een eigen uitgesproken vormgeving heeft.

Het ontwerp en de realisatie van de standaardbruggen worden opgestart via een gerichte marktselectie van een geschikte bruggenbouwer. Op basis van deze selectie wordt één partij gekozen die verantwoordelijk is voor zowel de verdere uitwerking als de uitvoering van deze bruggen.

Voor de bijzondere bruggen wordt, in nauwe samenwerking met de geselecteerde partij, een specifiek en projectgericht ontwerptraject doorlopen. Hierbij wordt gekeken naar de functionele eisen en esthetische of technische bijzonderheden, zodat het uiteindelijke ontwerp optimaal aansluit bij de identiteit van Breecamp-West.

special bruggen

plaatstaal met figuren



plaatstaal met figuren, corten staal



bijzonder vormgegeven leuning

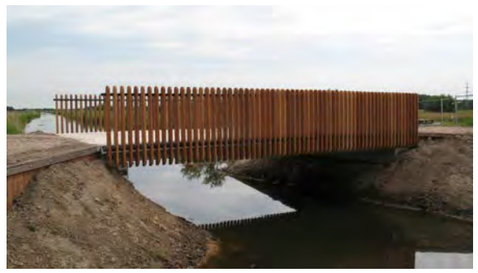






















Openbare ruimte: verlichting, meubilair en laadvoorzieningen

De inrichting van de openbare ruimte in Breecamp-West is gericht op een veilige, toegankelijke en samenhangende leefomgeving met een rustig en herkenbaar straatbeeld. Functionele kwaliteit, gebruikscomfort en sociale veiligheid worden gecombineerd met een eenduidige en zorgvuldige vormgeving van zichtbare elementen. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op een natuurinclusieve inrichting van de openbare ruimte, waarbij ook de verlichting bijdraagt aan het behoud en de versterking van de ecologische kwaliteit van het gebied.

Openbare verlichting

Openbare verlichting ondersteunt oriëntatie, sociale veiligheid en verkeersveiligheid en draagt bij aan de sfeer en herkenbaarheid van de wijk in de avond en nacht. Lichtkwaliteit, gelijkmatigheid en verblindingsbeperking worden afgestemd op de functie van de ruimte en de diversiteit aan gebruikers, conform geldende richtlijnen (o.a. NPR 13201 en PKVW). Belangrijke routes, overgangen en verblijfsplekken zijn zodanig verlicht dat obstakels en gebruiksfuncties goed waarneembaar zijn.

Naast deze functionele eisen wordt gestreefd naar een natuurinclusieve verlichting, waarbij de impact van kunstlicht op flora, fauna en het natuurlijke dag- en nachtritme van mens en dier zoveel mogelijk wordt beperkt. Dit wordt gerealiseerd door toepassing van een intelligent dimregime, specifiek BioAdaptive Dim-to-Warm (BDW). Deze techniek zorgt ervoor dat het lichtniveau gedurende de nacht wordt aangepast aan het gebruik van de openbare ruimte, terwijl tegelijkertijd de lichtkleur warmer wordt naarmate het licht wordt gedimd. Hierdoor wordt onnodige lichtuitstraling beperkt en neemt de verstoring van nachtactieve dieren af, zonder afbreuk te doen aan de sociale en verkeersveiligheid.


Space - BioAdaptive Dim-to-Warm (Modernista)

Er wordt gestreefd naar een uniforme uitstraling door toepassing van bij voorkeur één type mast en armatuur in de wijk. Als armatuur wordt de Space van Modernista voorgesteld. Dit armatuur is geschikt voor toepassing van het BioAdaptive Dim-to-Warm-principe en sluit qua vormgeving aan bij de gewenste rustige en samenhangende uitstraling van de openbare ruimte.

De verlichting bestaat uit energiezuinige LED-armaturen met een dynamische lichtkleur en lichtsterkte, passend bij woon- en verblijfsgebieden. Lichtoplossingen worden onderbouwd met lichtberekeningen en maken integraal onderdeel uit van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Daarbij wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen gebruikscomfort, veiligheid, energieverbruik en ecologische kwaliteit, zodat een duurzame en toekomstbestendige verlichtingsoplossing ontstaat voor Breecamp-West.

Straatmeubilair

Straatmeubilair wordt terughoudend toegepast en sluit aan bij de uitgangspunten van een toegankelijke en inclusieve openbare ruimte. Het meubilair is functioneel, duidelijk herkenbaar en logisch vormgegeven, en ondersteunt overzicht en comfort zonder het groene en rustige karakter van de wijk te verstoren.

Toepassing concentreert zich met name rond speel- en ontmoetingsplekken, waar zitelementen bijdragen aan verblijfskwaliteit en sociale interactie. Plaatsing vindt buiten hoofdlooproutes plaats, met voldoende vrije doorgang en manoeuvreerruimte. Zitelementen zijn bruikbaar voor uiteenlopende gebruikers, met passende zithoogte, armleuningen en ruimte voor rolstoelgebruik.

Laadvoorzieningen

Laadpalen zijn blijvende objecten in de openbare ruimte en worden daarom vormgegeven volgens vaste beeldkwaliteitscriteria. Zij hebben een rustige, tijdloze en neutrale uitstraling, een bescheiden maat en geïntegreerde technische voorzieningen. Kleurgebruik, vorm en positionering zijn afgestemd op het straatbeeld en voorkomen visuele onrust en obstakels op looproutes. Eventueel is integratie in ander straatmeubilair mogelijk in overleg met netbeheerder en concessiehouder van de laadpalen.


Space - BioAdaptive Dim-to-Warm (Modernista)

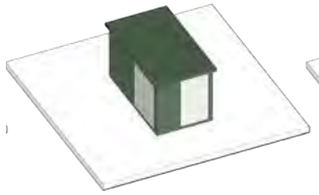




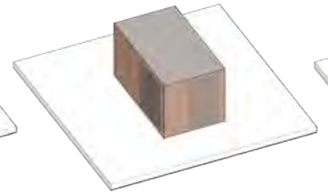




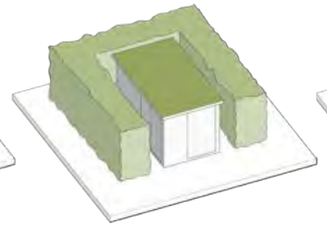
mogelijke verschijningsvormen middenspanningsstations, te overleggen met Enexis



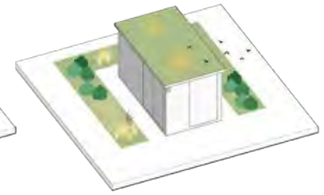
wanden en deuren geschilderd
in elke gewenste kleur
(langere levertijd)



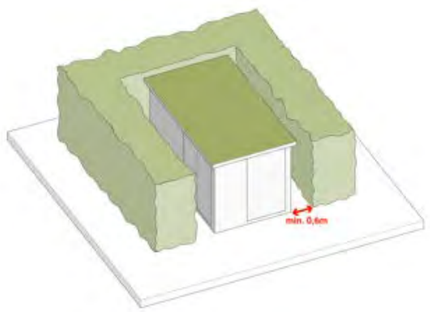
bakstenen gevel*
*Bij toepassing van metselwerk wordt in principe gebruik gemaakt van standaard steenstrips, daardoor is er beperkte variatie mogelijk in het metselwerk verband.



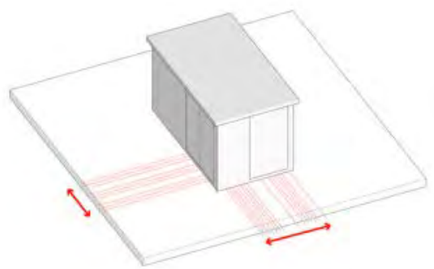
groen



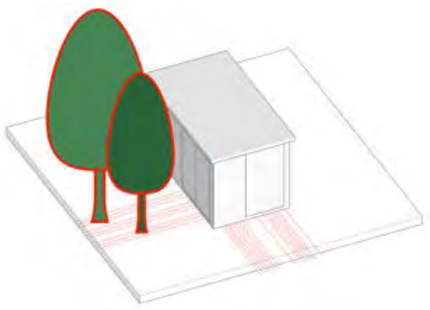
biodiversiteit



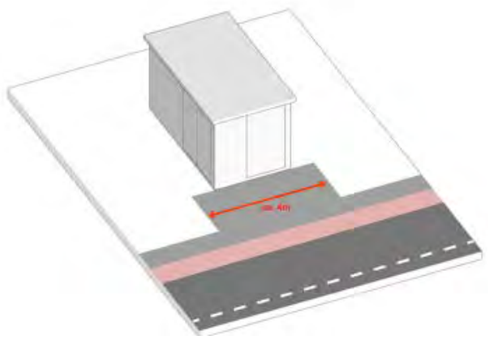
Minstens 0,6m afstand tussen middenspanningsstations en heesters (m.u.v. deurzijde)



Voldoende ruimte voor voedende en afgaande kabels.



Er is geen (diepwortelende) beplanting aanwezig op de kabeltraces.



Het middenspanningsstation moet toegankelijk zijn via openbare weg & er moet voldoende werkruimte zijn rondom het station.



in parkeerkoffers



omzoomd met hagen



landschappelijk ingepast

Nutsvoorzieningen

Uitgangspunt is dat nutsvoorzieningen geen afbreuk mogen doen aan de kwaliteit van het straatbeeld, de landschappelijke structuur of de algehele sfeer van de wijk. Ze moeten daarom integraal onderdeel zijn van het ontwerp, hetzij door een zorgvuldige positionering in de openbare ruimte, hetzij door inpassing in erfafscheidingen van woningen. Nutsvoorzieningen worden veilig en toegankelijk geplaatst. De positionering en verschijningsvorm van nutsvoorzieningen is afhankelijk van hun grootte, functie en de toegankelijkheid die vereist is voor onderhoud. Tegelijkertijd worden ze afgeschermd met begroeiing of groenstructuren.

Criteria:

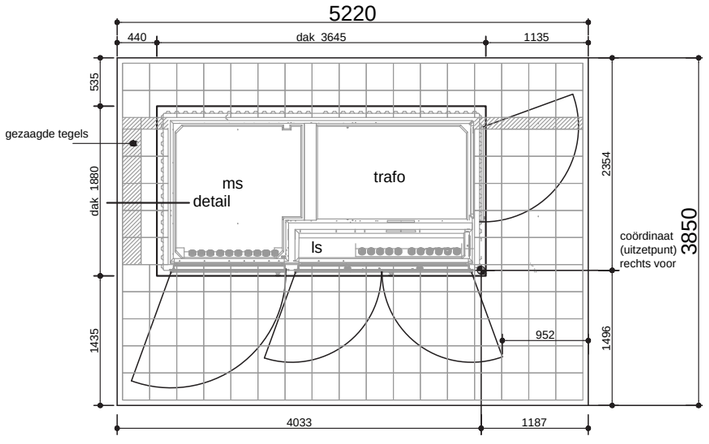
- Nutsvoorzieningen worden in parkeerkoffers en achter de rooilijn geplaatst, of;
- worden omzoomd met hagen, of;
- worden landschappelijk ingepast.
- Rondom de grote nutsvoorzieningen (MS/LS stations Pacto 25 of Pacto20) wordt voldoende ruimte vrijgehouden.

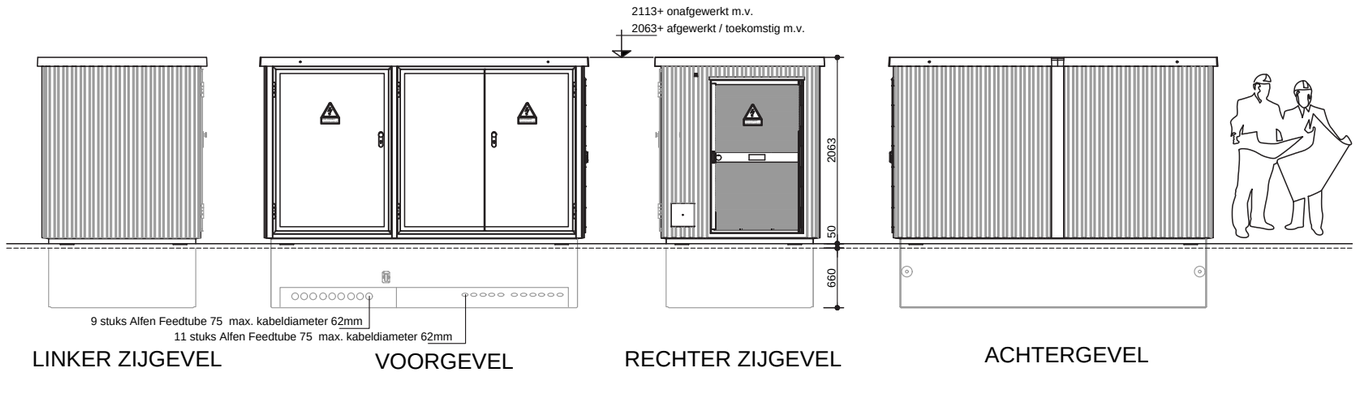
MS/LS stations Pacto25











3 Architectuur

3.1 Omgevingskwaliteit algemeen

Stedenbouw en architectuur vormen gezamenlijk de basis voor de beleving van de openbare ruimte, de straat. Het straatbeeld wordt opgebouwd uit het straatprofiel en het gevelbeeld. In het straatbeeld komen alle aspecten van stedenbouwkundige compositie en architectuur samen in een beeld van ‘eenheid in verscheidenheid’. Dit ‘harmonieprincipe’ is een van de cruciale kwaliteiten.

Breecamp-West bestaat uit meerdere landschappelijke stroken, die elk een eigen karakter en sfeer hebben. Iedere strook kent een kenmerkende landschappelijke inrichting en een bijpassende uitstraling van de bebouwing, afgestemd op de specifieke identiteit van die zone.

Hoewel de stroken onderling verschillen in landschap en woonsfeer, heerst binnen elke strook een samenhangend architectuurbeeld. Binnen de stroken zorgt variatie in woningtypologieën en gevelindelingen voor een levendig en gevarieerd straatbeeld, zonder dat de onderlinge samenhang verloren gaat. Zo ontstaat binnen iedere strook eenheid in verscheidenheid, terwijl de wijk als geheel een herkenbare en evenwichtige uitstraling behoudt.

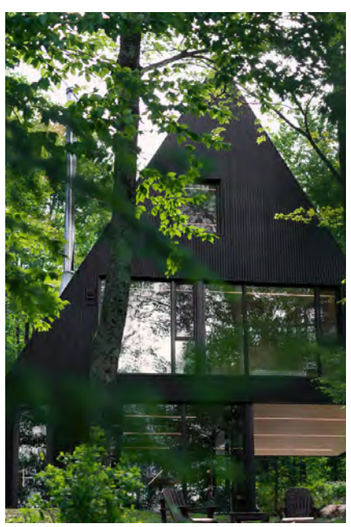





















De architectuur in Breecamp-West is tijdloos en ingetogen, met een vanzelfsprekende aansluiting op het landschap en de omgeving. Heldere volumes, zorgvuldige verhoudingen en natuurlijke materialen zorgen voor rust, samenhang en een menselijke schaal. Door de eenvoudige vormentaal en verfijnde detaillering ontstaat een evenwichtige architectuur die bijdraagt aan de identiteit en kwaliteit van de wijk.

3.2 Architectuursignatuur: Ingetogen eigentijds

De architectuur in het plangebied wordt gekenmerkt door een ingetogen, eigentijdse signatuur met een tijdloos karakter. Woningen hebben herkenbare, archetypische hoofdvormen, veelal uitgevoerd in baksteen met een zadeldak. De vormentaal is rustig en helder, zonder nadrukkelijke expressie of overdadige detaillering. De kwaliteit ligt in zorgvuldige verhoudingen, evenwichtige massaopbouw en verfijnde uitwerking.

Gebouwen bestaan uit duidelijke volumes en goed leesbare hoofdvormen, waarbij ornamentiek bewust wordt vermeden. Detaillering is sober en eigentijds, zoals het toepassen van een mastgoot in plaats van een traditionele gootconstructie en strakke, helder vormgegeven raampartijen zonder roedeverdeling.

Het materiaalgebruik is natuurlijk en duurzaam, met onder meer genuanceerd metselwerk, hout, zink en (natuur)steen. Deze materialen geven de bebouwing een warme, menselijke uitstraling en zorgen voor een vanzelfsprekende aansluiting op de maat, schaal en sfeer van het landschap. Zo ontstaat een harmonieuze, evenwichtige architectuur die bijdraagt aan de identiteit van Breecamp-West.

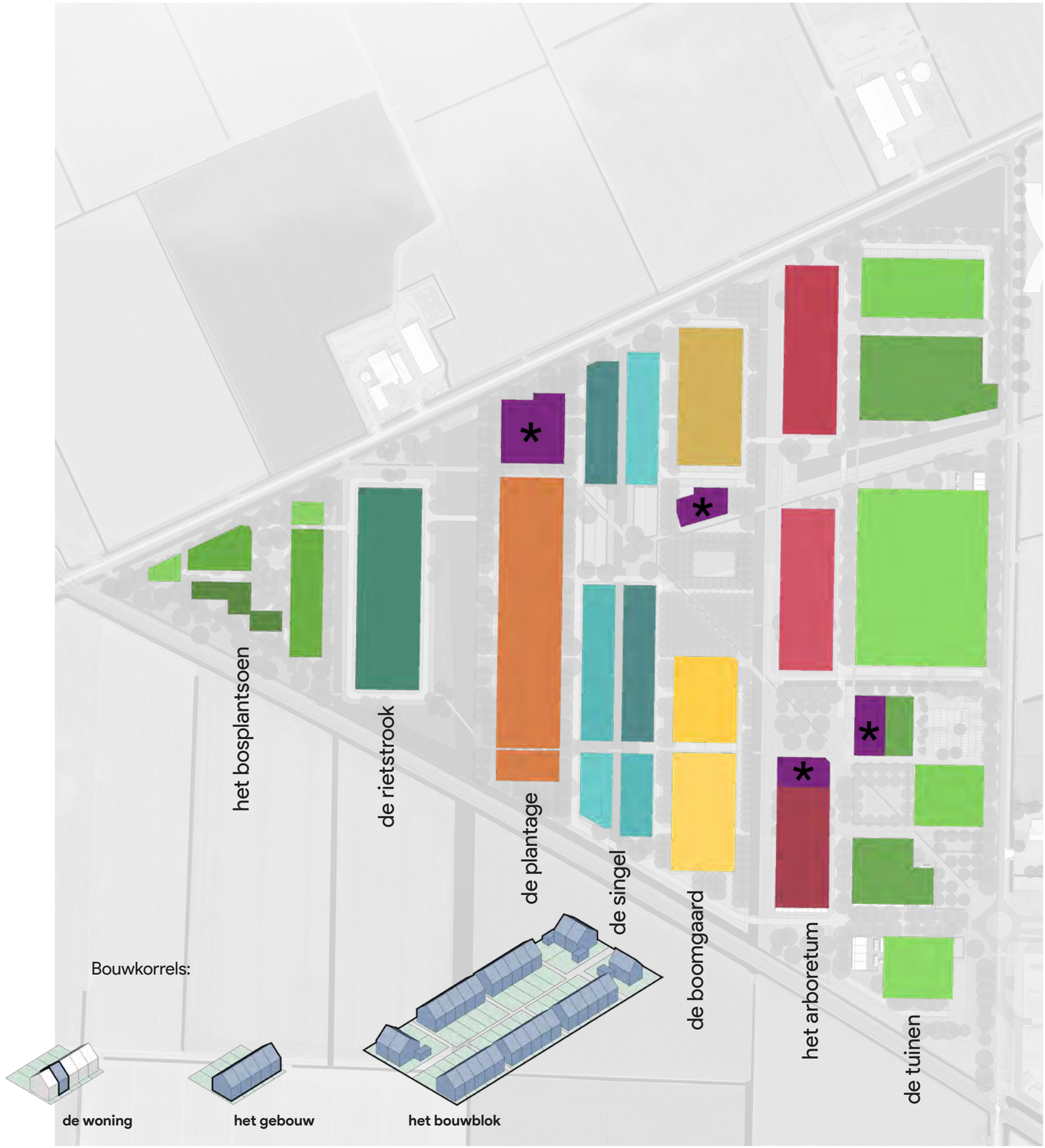
Metselwerk wordt zorgvuldig ontworpen, met variaties in legverband, voegwerk en reliëf die zorgen voor diepte en schaduwwerking. Kleine accenten, zoals rollagen boven gevelopeningen of lichte verspringingen in het gevelvlak, geven de architectuur karakter zonder nadrukkelijk aanwezig te zijn. Overgangen tussen gevel, dak en kozijnen worden strak en precies uitgewerkt.



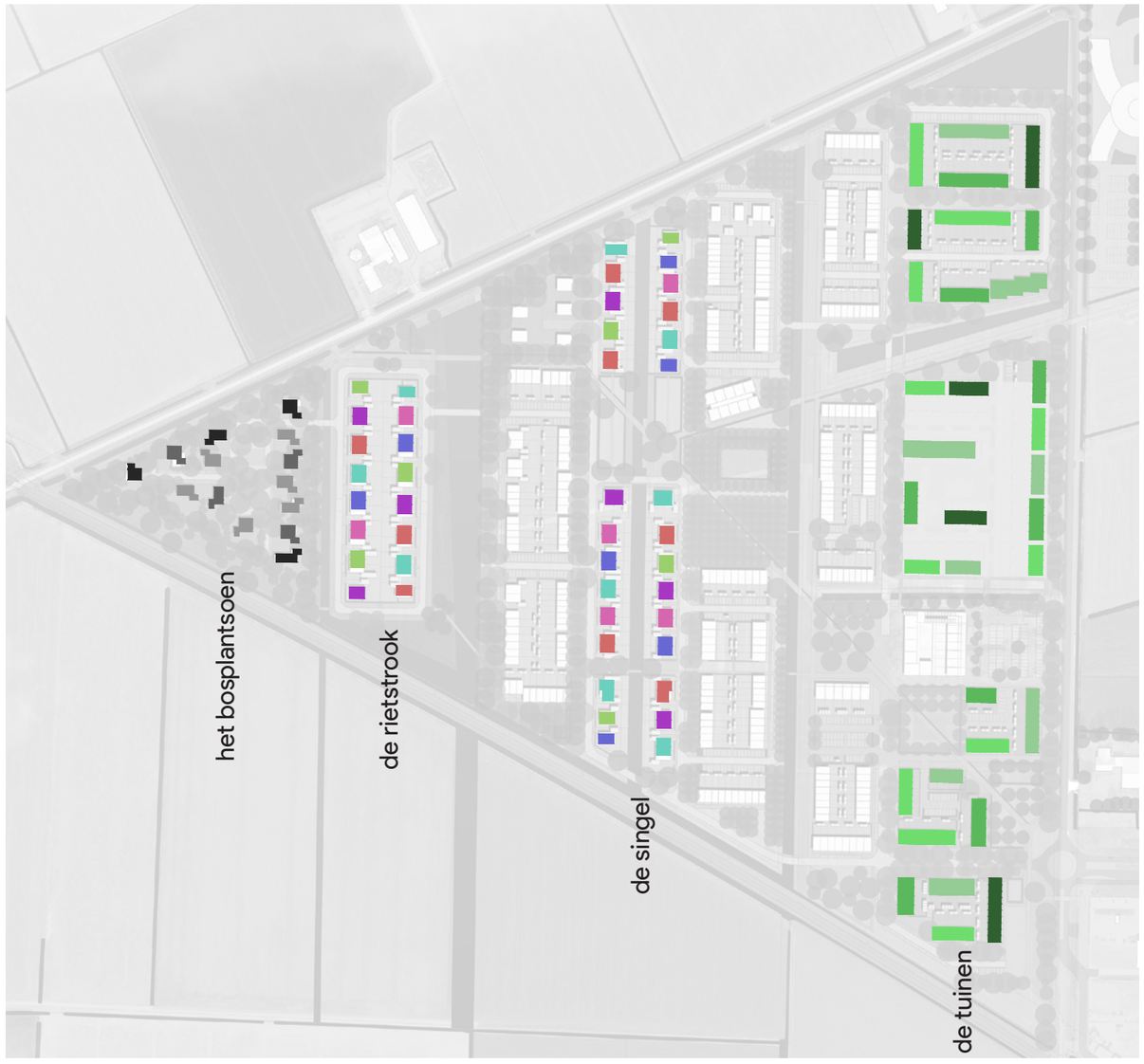
3.3 Architectonische bouwkorrel

Naast het feit dat de architectonische eenheid binnen een strook herkenbaar zal zijn door het samenspel van massa, gevelcompositie, materialen en kleuren, zal iedere strook ook een andere ‘architectonische bouwkorrel’ hebben. Een architectonische bouwkorrel verwijst naar de schaal en verhouding van bebouwing binnen de landschappelijke context. Het beschrijft hoe gebouwen of bouwvolumes zich tot elkaar en de omgeving verhouden in termen van grootte, massa, en ritmiek. Een architectonische bouwkorrel kan bijvoorbeeld een individuele woning zijn of een heel bouwblok. Soms is er voor alle afzonderlijke woningen maximale variatie in architectuur, materiaal of kleur, en soms is er binnen een bouwblok vooral samenhang in architectuur, materiaal of kleur. In de robuust landschappelijke stroken komt een kleine bouwkorrel met een gevarieerde architectuur met veel afwisseling in materiaal of kleur. Dit zijn het Bosplantsoen, de Rietstrook, de Singel en de Tuinen. In andere stroken, waar de bouwblokken worden geplaatst in uitsparingen in de bomenstructuur, vormen de bouwbokken de bouwkorrel die uniform en eenduidig worden uitgewerkt met een sterke samenhang in architectuur, materiaal en kleur. Dit zal zijn in de Plantage, de Boomgaard en het Arboretum.

Voor het Bosplantsoen geldt dat er veel variatie in architectuur of gebouwvorm mogelijk is, waarbij de eenheid wordt gezocht in materiaal en kleur. In de Rietstrook is er juist veel afwisseling in materiaal of kleur, waarbij iedere woning een eigen heeft uitstraling krijgt. De Plantage bestaat uit één bouwblok, met een samenhangende architectuursignatuur en materiaal- en kleurbeeld. De zes special-woningen in deze strook dienen in een eigen afwijkende architectuur ontworpen te worden, waarbij ook een typologische variatie denkbaar is. Voor de Singel geldt hetzelfde als voor de Rietstrook: veel afwisseling in materiaal of kleur, waarbij iedere woning een eigen uitstraling krijgt. De Boomgaard en het Arboretum hebben ieder respectievelijk twee en drie bouwblokken. Binnen de bouwblokken is een samenhangende architectuursignatuur en materiaal- en kleurbeeld. En binnen iedere strook zijn de blokken ‘familie van elkaar’, met een zekere samenhang tussen de bouwblokken. De Tuinen is een strook met verschillende programmatische onderdelen. Er komt reguliere woningbouw, alsmede de voorzieningen voor Breecamp-West en een ‘Proeftuin’ met innovatieve woningtypologieën, materialisering of bouwmethoden. Door deze programmatische verscheidenheid is er vanzelf variatie binnen deze strook, waarbij de eenheid ook hier wordt gezocht in samenhang in materiaal en kleur.



afzonderlijke woningen met grote variatie in architectuur, materiaal of kleur

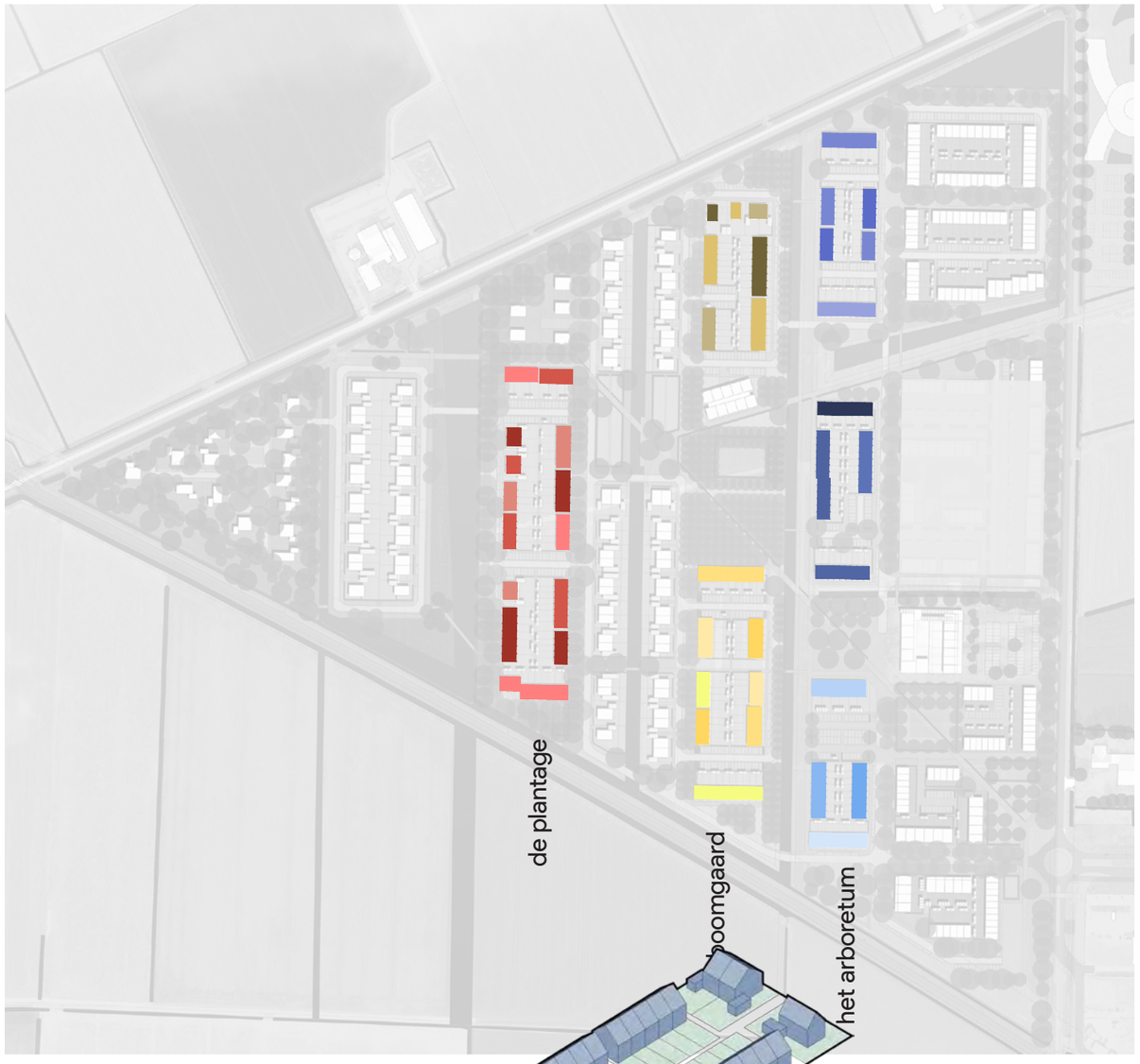


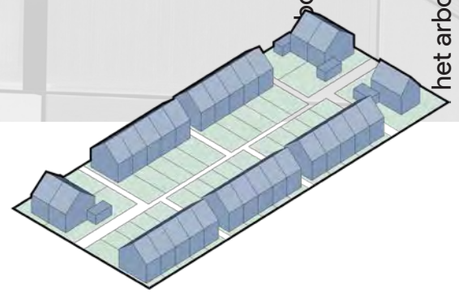


de woning

het gebouw

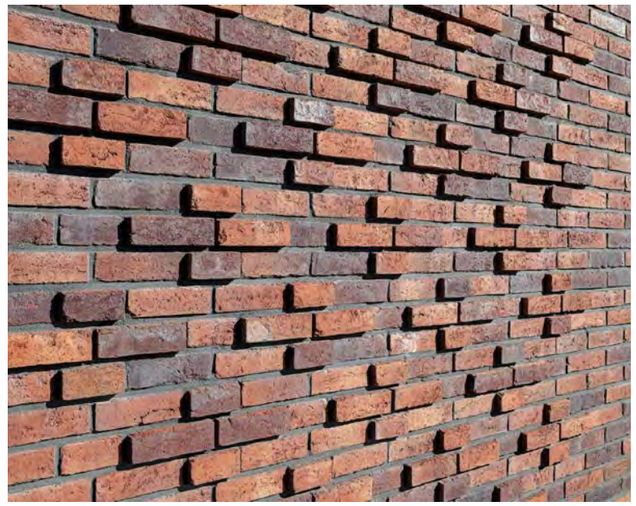
bouwblokken met samenhang in architectuur, materiaal of kleur.



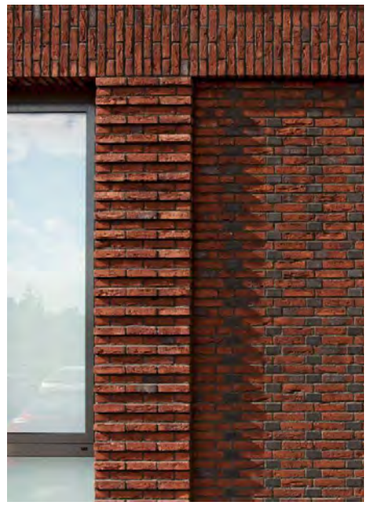
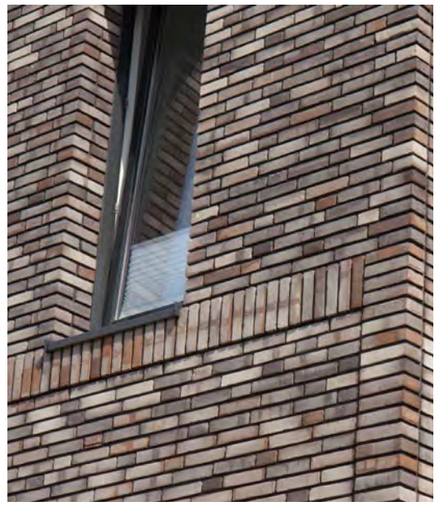


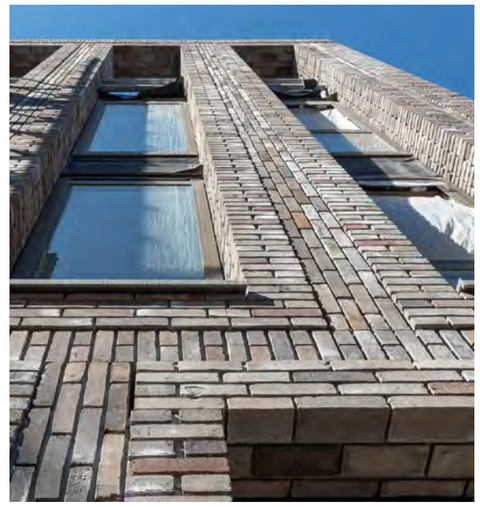
het bouwblok

Metselwerk wordt zorgvuldig ontworpen, met variaties in legverband, voegwerk en reliëf die zorgen voor diepte en schaduwwerking. Kleine accenten, zoals rollagen boven gevelopeningen of lichte verspringingen in het gevelvlak, geven de architectuur karakter zonder nadrukkelijk aanwezig te zijn. Overgangen tussen gevel, dak en kozijnen worden strak en precies uitgewerkt.










3.4 Ontwerpprincipes

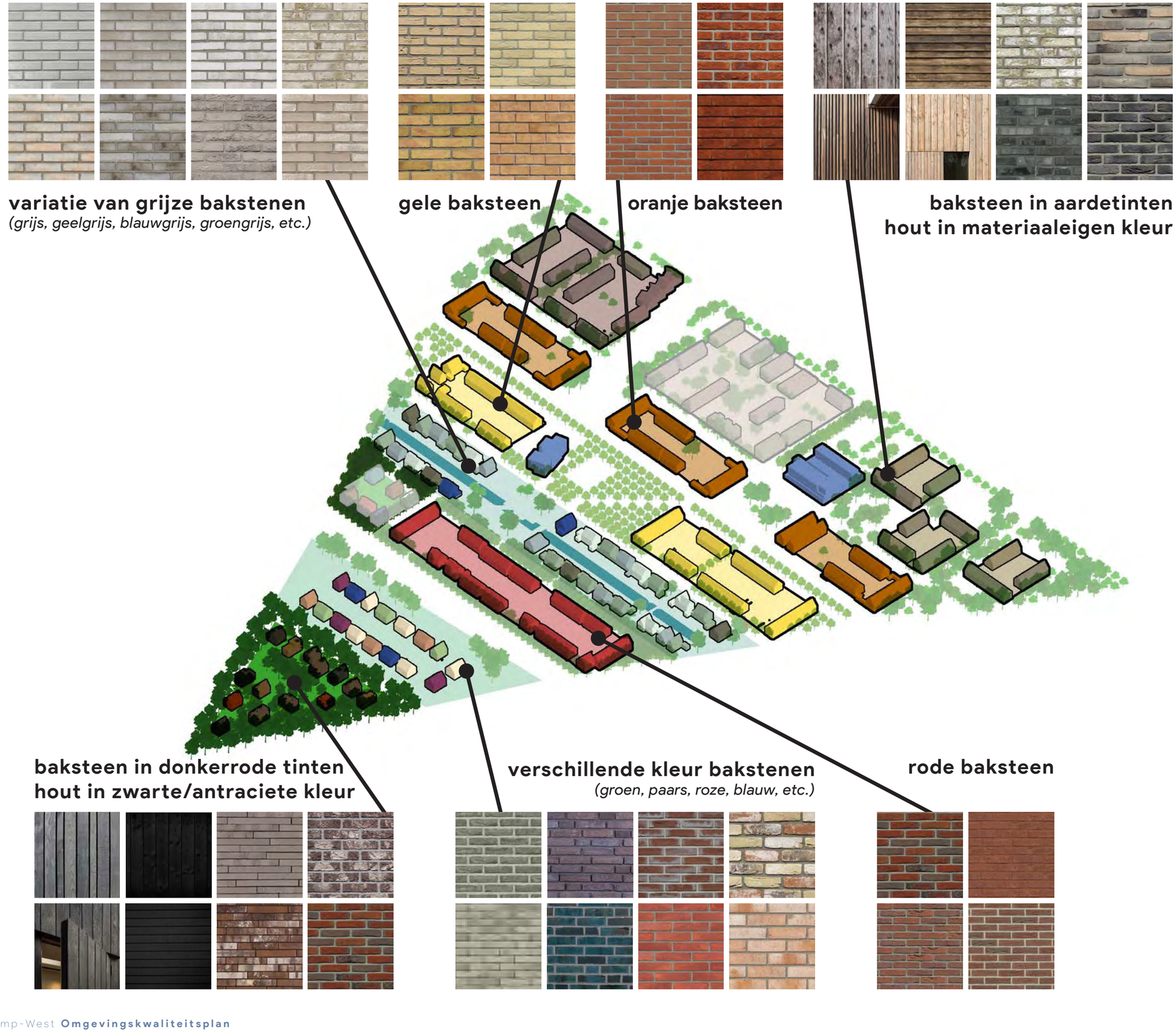
Binnen de wijk is sprake van een herkenbare basiskwaliteit die overal zichtbaar is

Gevelcompositie
- Veel vrijheid in gevelindeling. Gevels zijn opgebouwd in een heldere samenhangende compositie, met aandacht voor ritmiek en maatverhoudingen.
- Variatie wordt bereikt door subtiele verschillen in materiaal, kleur, gevelcompositie en dakvorm.
- Verticale geleding (zoals wisselende raamposities, entrees en gevelaccenten) zorgt voor een menselijk schaalniveau.
- Gevelopeningen: strakke heldere raampartijen in plaats van ramen die opgedeeld zijn door roedes, en zorgvuldig gedetailleerd: kozijnen liggen verdiept of worden voorzien van een subtiele omlijsting.
- Grote ramen, verspringende volumes, erkers of Franse balkons zijn toegestaan binnen een samenhangende compositie.

Dakvormen
- Overwegend zadeldaken, toegepast in een moderne interpretatie.
- Platte daken zijn mogelijk bij bijzondere accenten of appartementengebouwen, mits zorgvuldig ingepast.
- Dakoverstekken en goten zijn verfijnd en ambachtelijk vormgegeven met een mastgoot in plaats van een klassieke getimmerde goot met dubbele boei en een minimalistisch overstek (of geen overstek) in plaats van een overstek met klosjes

Materialisering en kleur
- Natuurlijke materialen zoals genuanceerd metselwerk, hout en (natuur)-steenaccenten vormen de basis.
- Materialen worden ambachtelijk toegepast, met zorg voor textuur, dieptewerking en duurzaamheid.
- Variatie ontstaat door wisselende metselwerkpatronen, detaillering (bijvoorbeeld staand metselwerk, rollagen, verspringingen) en afwisseling in gevelbekleding.
- Combinaties van materialen zijn mogelijk, maar altijd in een harmonisch en rustig palet. Accenten in een afwijkende kleur of afwijkend materiaal zorgen voor een eigentijdse toets.
- Een zorgvuldig gekozen palet van natuurlijke tinten, per strook verschillend.
- Individuele woningen mogen binnen dit kleurpalet spelen met contrasten en accenten, waardoor een rijk, maar niet druk beeld ontstaat.
- Accenten in kozijnen, voordeuren of dakranden mogen zorgen voor variatie en levendigheid, maar blijven ingetogen.
- Felle of schreeuwerige kleuren worden vermeden.

Detaillering en ambacht
- Metselwerkdetails zoals rollagen, reliëfs of terugliggende voegen dragen bij aan een ambachtelijke uitstraling.
- Houttoepassingen, bijvoorbeeld in gevelbekleding of luifels, zijn zorgvuldig gedetailleerd


variatie van grijze bakstenen
(grijs, geelgrijs, blauwgrijs, groengrijs, etc.)
gele baksteen
oranje baksteen
baksteen in aardetinten
hout in materiaaleigen kleur
baksteen in donkerrode tinten
hout in zwarte/antraciete kleur
verschillende kleur bakstenen
(groen, paars, roze, blauw, etc.)
rode baksteen








3.5 Architectonische toevoegingen

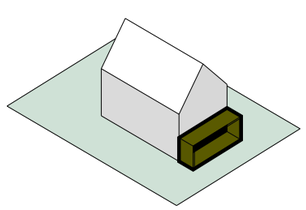
Een belangrijk onderdeel van de woningarchitectuur is de toepassing van architectonische toevoegingen: zorgvuldige aanvullingen op de hoofdvolumes, zoals erkers, luifels, veranda's, pergola's of aangebouwde zit- en verblijfsplekken. Deze elementen verrijken de architectuur en versterken de relatie tussen de woning en haar specifieke landschappelijke context. Architectonische toevoegingen worden ingezet om woningen een verfijnde schaal te geven en een gerichte oriëntatie op de omgeving mogelijk te maken. Ze bieden tevens een middel om bijzondere plekken te accentueren of in te spelen op het dagelijks gebruik van de woning.

Voorbeelden:

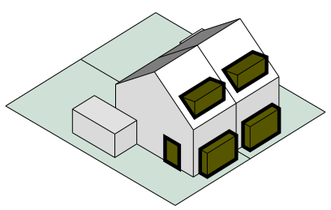
- Een erker of veranda aan de zijde van een brede rietkraag, die het uitzicht en contact met het landschap versterkt;
- Een pergola of luifel die schaduw en beschutting biedt bij een zonnige entree;
- Een zit- of veranda-element gericht op de avondzon langs een woonpad, waardoor ontmoetingsplekken en levendigheid in de openbare ruimte ontstaan.

Ontwerpprincipes:

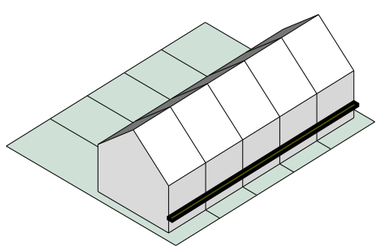
- Architectonische toevoegingen maken integraal onderdeel uit van de gevelcompositie. Ze zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm, maar herkenbaar en versterkend voor de architectuur.
- Materialisering en detaillering sluiten aan bij de hoofdarchitectuur, met ruimte voor verfijningen die het ambachtelijke karakter benadrukken.
- Plaatsing en oriëntatie zijn afgestemd op de omgeving, bijvoorbeeld water, groenstructuren, woonpaden of zonoriëntatie.
- Ze ondersteunen de overgang van privé naar openbaar domein: veranda's, erkers en pergola's creëren een geleidelijke relatie tussen woning en straat of landschap.
- Repeterende toevoegingen binnen een straatbeeld zorgen voor ritme, terwijl individuele accenten levendigheid en identiteit toevoegen.



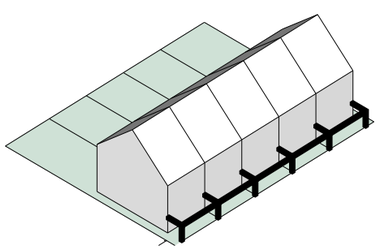
Veranda/terras



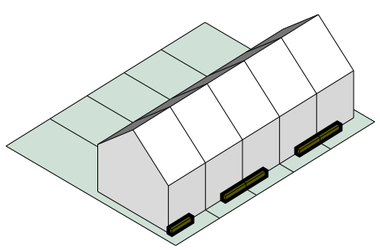
Verschillende toevoegingen



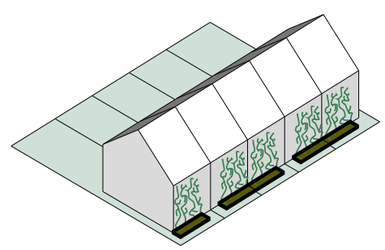
Luifel



Pergola



Zitelement aan gevel



Groene gevel



3.6 Overige aspecten

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen kunnen in veel gevallen vergunningsvrij worden gerealiseerd (met uitzondering van hoekwoningen). Om een samenhangende en hoogwaardige uitstraling van het woongebied te waarborgen, zijn in dit omgevingskwaliteitsplan aanvullende criteria opgenomen. Bij de welstandstoetsing van een omgevingsvergunning wordt de vormgeving en uitstraling van erfafscheidingen betrokken.

Daar waar privé-tuinen grenzen aan de (semi-)openbare ruimte komt een haag. Het type haag is weergegeven in de hagenkaart.

- Op locaties waar volgens de hagenkaart een haag is voorgeschreven, wordt deze uitgevoerd als een groene, bij voorkeur groenblijvende of bladhoudende (gemengde) haag met het voorgeschreven sortiment.
- Indien een erfafscheiding (deels) bestaat uit een hekwerk, dient deze gecombineerd te worden met een haag, zodat een groen beeld ontstaat.
- Blinde, gesloten muren en dichte houten schermen zijn niet toegestaan.

Waar de zij- of achtertuin grenst aan het openbaar gebied en de hagenkaart geen afwijkende regeling geeft, geldt een maximale hoogte van 1,80 meter voor erfafscheidingen. Binnen deze erfafscheidingen kunnen functies zoals bergingen, poorten, carports of garages worden geïntegreerd, mits deze onderdeel uitmaken van het totale (landschappelijke) ontwerp.

Voor erfafscheidingen in de voortuin (voor de voorgevelrooilijn) geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan indien aangegeven op de hagenkaart. In dat geval:

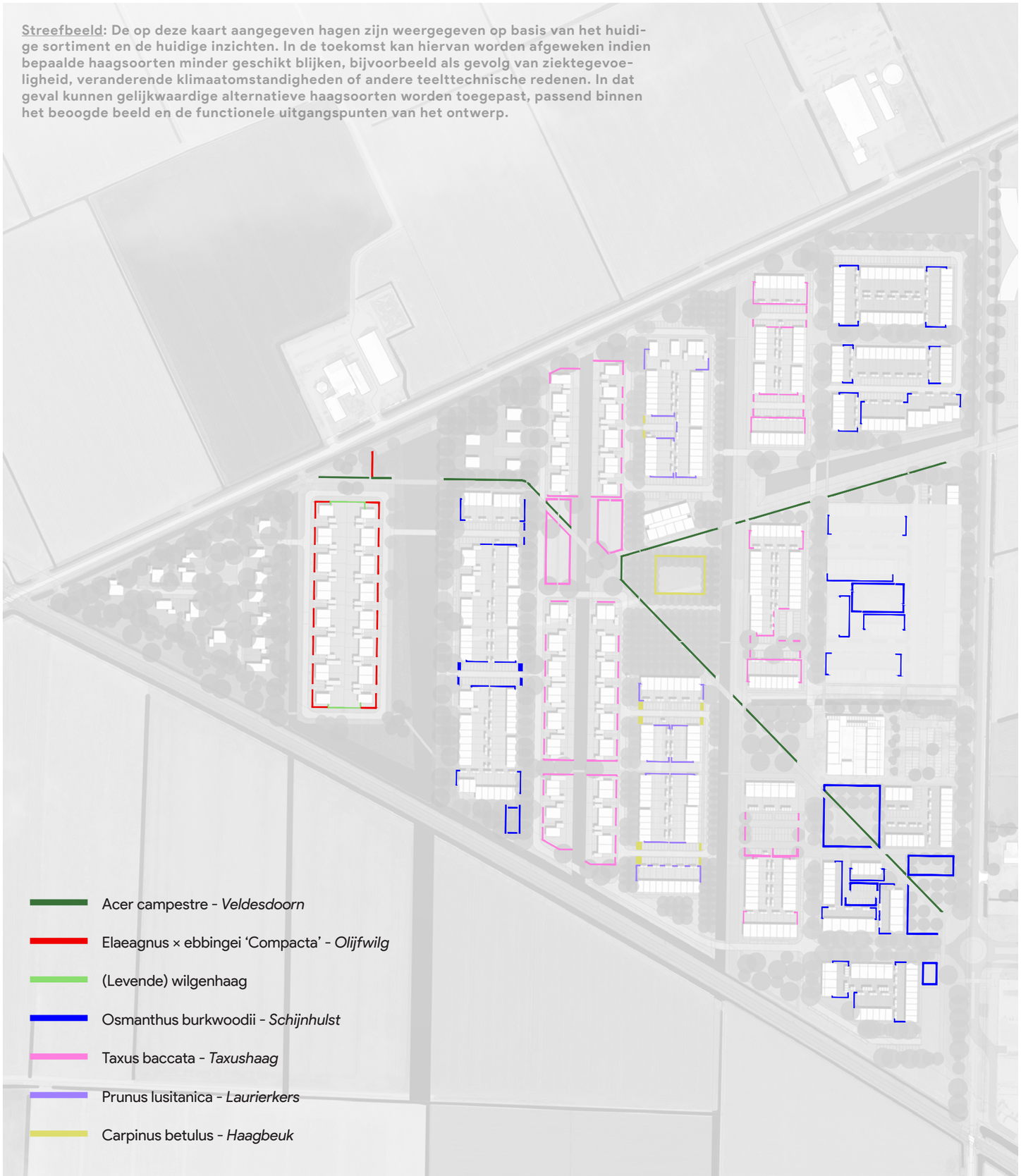
- bedraagt de hoogte minimaal 0,40 meter en maximaal 0,80 meter;
- wordt de erfafscheiding uitgevoerd als haag of als begroeid hekwerk;
- wordt aangesloten bij het groene karakter van de straat.

Criteria

- Hagen zijn groenblijvend of bladhoudend, als referentie voor het beoogde groenbeeld is een voorbeeldsortiment opgenomen in de hagenkaart (deze soorten of vergelijkbaar).
- Hekwerken worden uitgevoerd als begroeide erfafscheidingen.
- Volwaardige en direct functionerende beplanting wordt toegepast bij oplevering.
- Blinde, gesloten erfafscheidingen zijn uitgesloten.
- Erfafscheidingen dragen bij aan een groene uitstraling en bieden voldoende privacy.
- Erfafscheidingen in de voortuin zijn alleen toegestaan conform de hagenkaart en hebben een hoogte van 0,40 tot 0,80 meter.
- Positie erfafscheidingen: conform de hagenkaart (zie hiernaast).



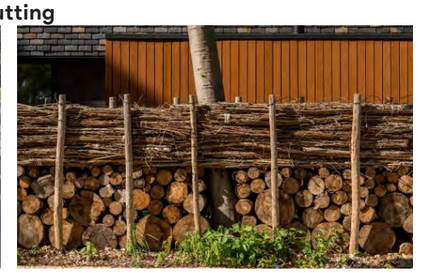
Streefbeeld: De op deze kaart aangegeven hagen zijn weergegeven op basis van het huidige sortiment en de huidige inzichten. In de toekomst kan hiervan worden afgeweken indien bepaalde haagsoorten minder geschikt blijken, bijvoorbeeld als gevolg van ziektegevoeligheid, veranderende klimaatomstandigheden of andere teelttechnische redenen. In dat geval kunnen gelijkwaardige alternatieve haagsoorten worden toegepast, passend binnen het beoogde beeld en de functionele uitgangspunten van het ontwerp.



Hagen en erfscheidingen

referentiebeelden

Struweel of natuurlijke schutting


Olijfwilg



Levende wilgenhaag



Levende wilgenhaag



Taxushaag



Veldesdoorn



Schijnhulst

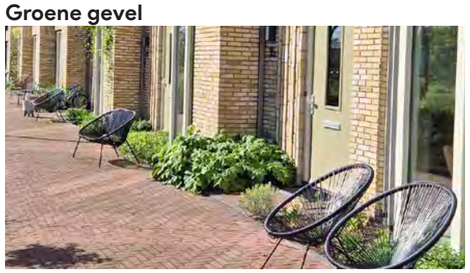


Stoepzone





Groene gevel






Groene voortuinen

De voortuinen zorgen voor verbinding met de (groene) openbare ruimte. Deze zones zijn beeldbepalend voor het straatbeeld. Toevoegingen aan voorgevel zoals: erkers, luifels, overstekken, veranda's, schermen, pergola's, terrassen versterken de identiteiten van de verschillende stroken. Dit zal er ook voor zorgen dat de voortuin een aangename plek wordt om in te verblijven.

Daarnaast kan de overgangszone tussen de woning en het trottoir in veel gevallen worden vergroend om op deze manier hemelwater lokaal te laten infiltreren. Als er een smalle strook is tussen de voorgevel en de openbare ruimte, kunnen geveltuinen worden gecreëerd. De geveltuin dient vooral ter vergroening van het straatbeeld en om bewoners meer te betrekken bij 'hun straat'. De geveltuin heeft een sociale functie in de straat. In de geveltuin wordt hoofdzakelijk het regenwater dat op de tuinen zelf valt geïnfiltreerd, mogelijk bijkomstig ook het water van de daken. Daarnaast, bij het gebruik van opgaande beplanting of klimplanten, heeft de geveltuin een (beperkt) verkoelend effect in de zomer, zowel op de woning als in de straat. Met diverse bloemrijke beplanting kunnen de geveltuinen (zelfs in zeer smalle straten) bijdragen aan het verhogen van de biodiversiteit.



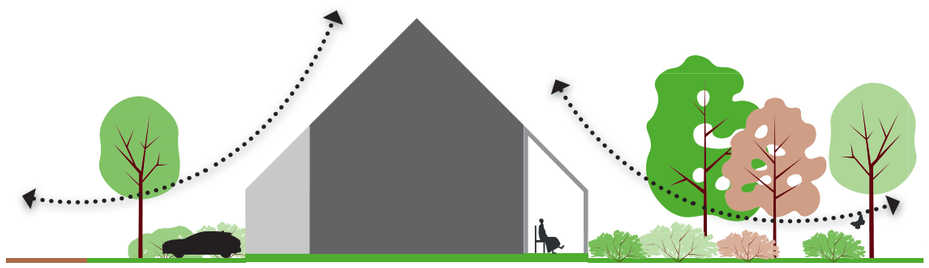




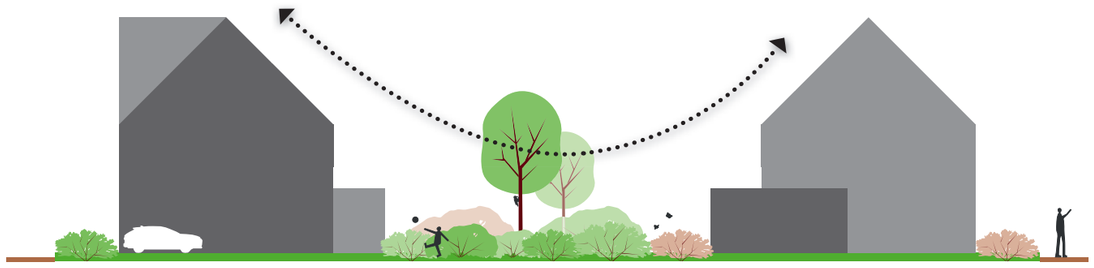








GEÏNTEGREERDE BUITENRUIMTE LAGE BOSSCHAGES



VOORTUINEN MET HEESTERS NATUURLIJKE ERFAFSCHEIDINGEN

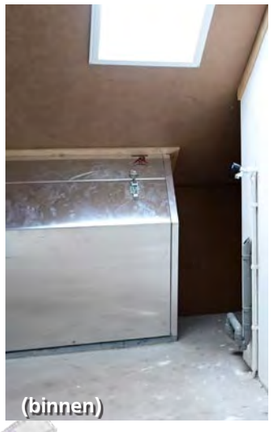
Installaties

Het realiseren van energiezuinige gebouwen is de norm. De installaties die hiervoor nodig zijn, dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectuur. Het uitgangspunt is dat deze installaties, zoals bijvoorbeeld warmtepompen, zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken worden of bouwkundig worden geïntegreerd.

Gezien de hoge ambitie op energieprestatie zal de vraag naar zonnepanelen groot zijn. In relatie tot het omgevingskwaliteitsaspect worden alleen all black zonnepanelen toegepast (zonder aluminium omlijsting). De panelen hebben geen willekeurige positie maar een samenhangende compositie.

Overige installaties zoals warmtepompen zijn zo min mogelijk in het zicht of worden bouwkundig geïntegreerd.


Geïntegreerde warmtepomp (buiten)


(binnen)


Eenduidige positie (‘samenhangende compositie’)


All black zonnepanelen


Geen installaties in zicht




Geen ‘willekeurige’ positie


Geen aluminium omlijsting

Natuurinclusief bouwen

De gemeente Zwolle stimuleert natuurinclusief bouwen als vast onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit. Het uitgangspunt is dat gebouwen, tuinen en openbare ruimten zó worden ontworpen dat ze niet alleen een gezonde leefomgeving bieden voor mensen, maar ook ruimte scheppen voor planten en dieren. Door natuur vanaf de ontwerpfase integraal te verweven met architectuur en inrichting, ontstaat een veerkrachtige wijk die bijdraagt aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en waterberging.

In Breecamp-West wordt natuurinclusief bouwen gezien als een vanzelfsprekend onderdeel van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit. Gebouwen en buitenruimten worden zo ontworpen dat ze niet alleen bijdragen aan een prettige en gezonde leefomgeving voor mensen, maar ook ruimte bieden aan planten en dieren. De natuur wordt bewust geïntegreerd in de gebouwde omgeving, waardoor de wijk bijdraagt aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en een robuuste waterhuishouding.

Groene daken en gevels spelen hierbij een belangrijke rol. Ze zorgen voor verkoeling in de zomer, bevorderen waterberging en verlengen de levensduur van bouwmaterialen. Daarnaast vormen ze een leefgebied voor insecten en vogels. Nest- en verblijfplaatsen worden geïntegreerd in gevels en/of daken, zodat soorten als gierzwaluwen, huismussen, vleermuizen, egels, bijen en vlinders een plek vinden binnen de wijk. Deze voorzieningen zijn onopvallend ingepast in de architectuur en vragen weinig onderhoud.

Ook de inrichting van tuinen en de openbare ruimte draagt bij aan een rijk en veerkrachtig ecosysteem. Verharding wordt zoveel mogelijk beperkt en vervangen door groen. Waar mogelijk wordt gewerkt met inheemse beplanting die nectar, bessen of beschutting biedt. Geveltuinen en groene erfafscheidingen versterken het groene karakter van de straten en stimuleren bewoners om hun leefomgeving te vergroenen. Kleine voorzieningen, zoals insectenhotels, bijenstenen, vlinderkasten of vijvers, worden aangemoedigd als speelse en waardevolle toevoegingen.

Bij de uitwerking van natuurinclusieve maatregelen wordt rekening gehouden met de specifieke behoeften van verschillende diersoorten. Gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen krijgen hun verblijfplaatsen verspreid over de bouwblokken, afgestemd op hoogte, oriëntatie en rust. Voor egels worden doorgangen opgenomen in erfafscheidingen, zodat zij zich vrij kunnen verplaatsen tussen tuinen. Voor insecten wordt ingezet op variatie, met zandige plekjes voor grondnestelende bijen en bloeiende beplanting die jaarrond voedsel biedt.

Door deze natuurinclusieve maatregelen vanaf de ontwerpfase integraal mee te nemen, ontstaat een woonomgeving die niet alleen duurzaam en klimaatbestendig is, maar ook levendig, aantrekkelijk en vol natuurlijke samenhang. Bovendien biedt de betrokkenheid van bewoners bij het aanleggen en onderhouden van groen kansen voor meer bewustwording, zorg en verbondenheid met de eigen leefomgeving.

























Klimaatadaptief bouwen – hemelwater op gebouwniveau

Een klimaatbestendige wijk vraagt om gebouwen die voorbereid zijn op toenemende neerslagpieken én langere periodes van droogte. Door hemelwater op te vangen, tijdelijk vast te houden en vertraagd af te voeren, hoeft er geen HWA-riool aangelegd te worden en kan water lokaal worden benut voor verdamping, bewatering en verkoeling. Ten aanzien van hemelwater dient voldaan te worden aan het Algemeen Programma van Eisen Breecamp-West (gemeente Zwolle, d.d. 25 november 2025), Hoofdstuk 3.3.2 (hemelwaterinfiltratie) en verder.

Op gebouwniveau is dan te denken aan dat daken, gevels en directe buitenruimten slim worden ingezet voor waterberging en hergebruik. Groene daken (en gevels) vangen water op en verdampen het geleidelijk, waardoor ze hittestress verminderen en de levensduur van materialen verlengen. Regenwater wordt geleid naar regentonnen of wadi's. Zo dragen gebouwen bij aan de sponswerking van de wijk en wordt verdroging tegengegaan.

Criteria:

Opvangen

- Platte en licht hellende daken worden waar mogelijk voorzien van voorzieningen voor waterberging (groen dak, retentiedak). Dit geldt voor alle houten bergingen (sedum standaard toegepast), voor overige platte daken (uitbouwen, gemetselde garages, erkers, etc.) wordt dit optioneel aangeboden
- Regenwaterafvoer wordt bij voorkeur zichtbaar en bovengronds geleid, bijvoorbeeld via regenkettingen of goten.
- Oppervlakken voor opvang zijn waar mogelijk multifunctioneel, bijvoorbeeld combinaties van groendaken met PV-panelen.

Vasthouden

- Regenwater van daken wordt lokaal vastgehouden door middel van regentonnen of retentiedaken.
- Groene daken zijn ontworpen voor tijdelijke waterberging en vertraagde afvoer.
- Bij de aanleg van tuinen wordt gestimuleerd slechts een beperkt deel te verharden verhard, zodat voldoende open bodem beschikbaar blijft voor infiltratie en buffering van regenwater.

Afvoeren

- Regenwater wordt afgekoppeld van het vuilwaterriool en lokaal geïnfiltreerd of gebufferd.
- Overtollig hemelwater wordt bovengronds en zichtbaar afgevoerd naar wadi's, greppels of open water. Dit kan door hemelwaterstenen, waterspuwers, overstortstenen, gootjes, etc.

Algemeen

- Waar mogelijk wordt gebruikgemaakt van inheemse beplanting op en rondom gebouwen, om water te vasthouden en biodiversiteit te bevorderen.
- Het ontwerp houdt rekening met extreme weersituaties: piekbuien en langdurige droogte.
- Maatregelen worden zoveel mogelijk architectonisch geïntegreerd, zodat ze bijdragen aan de esthetiek en kwaliteit van de bebouwing.



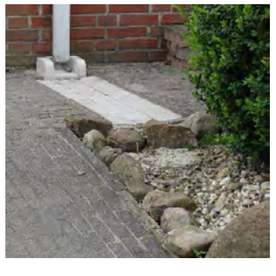


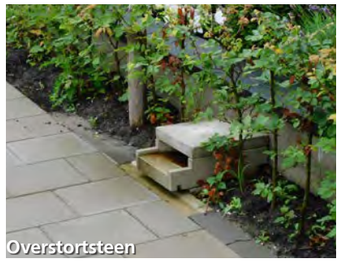


Afkoppelen op eigen terrein



'Hemelwater-steen'





Overstortsteen









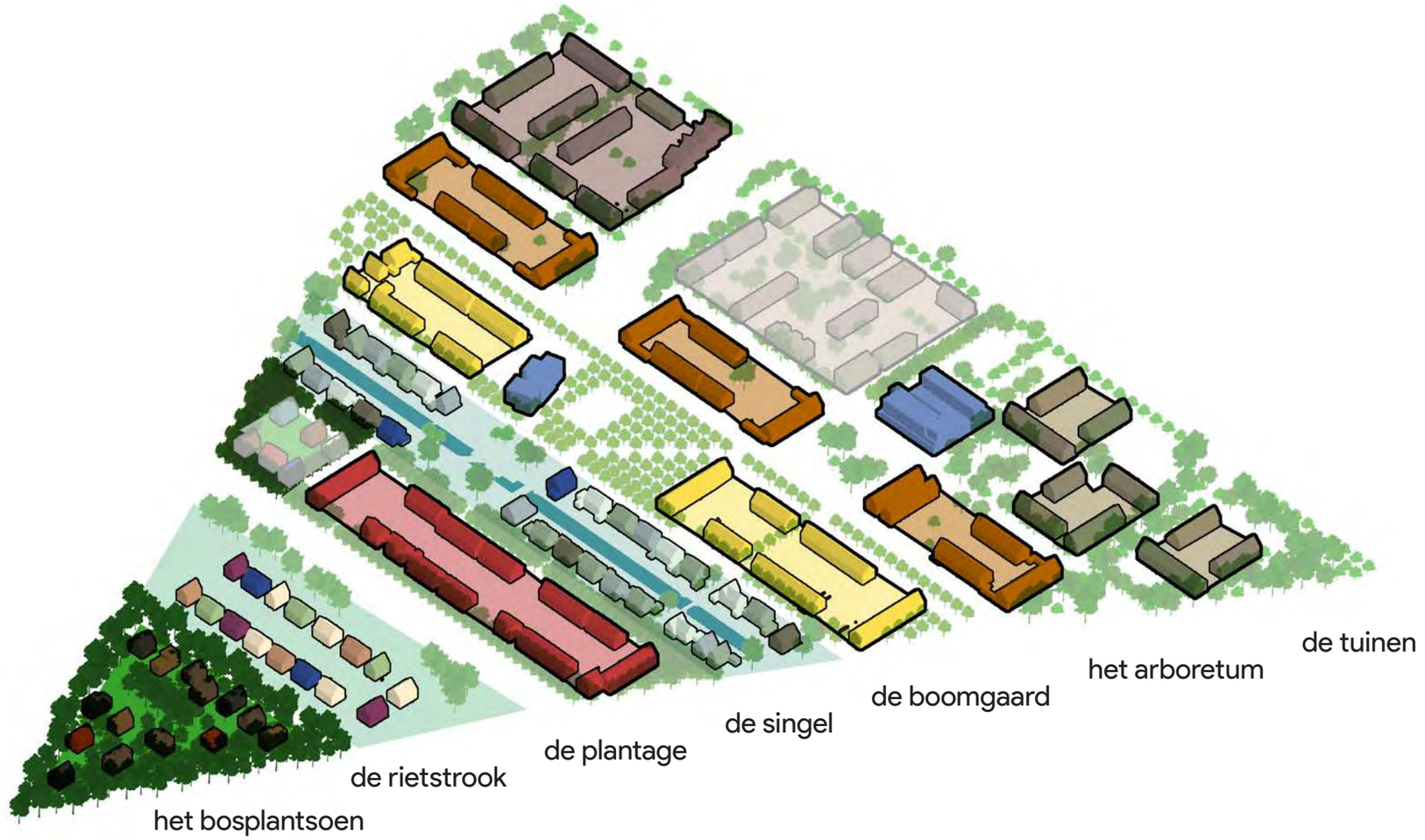
3.7 Architectonische eenheden

Het ruimtelijk en landschappelijk concept van Breecamp-West is opgebouwd uit een reeks uitgesproken landschappelijke stroken die de wijk in noord-zuidrichting structureren. Elke strook heeft een eigen karakter, met een specifieke landschappelijke sfeer en bijbehorende woonsfeer. De afwisseling tussen open en meer besloten zones zorgt voor een rijk en divers beeld, waarin de contrasten tussen de verschillende sferen duidelijk voelbaar zijn.

De identiteit van iedere strook wordt versterkt door de manier waarop beplanting, water en open ruimte zijn vormgegeven. Zo ontstaan herkenbare verschillen tussen bijvoorbeeld een bosrijke strook met losse beplanting, een strakker vormgegeven plantage met bomen in gelid, en een open, natte zone met riet en water. Deze variatie in inrichting draagt bij aan de leesbaarheid en belevingswaarde van het landschap.

Binnen dit landschappelijke raamwerk sluit ook de architectuur aan op de specifieke identiteit van elke strook. Elke zone kent een eigen samenhangend architectuurbeeld dat past bij het karakter van het landschap. Variatie in woningtypologieën, gevelindelingen en materialisatie zorgt binnen de stroken voor een levendig straatbeeld, terwijl de gemeenschappelijke vormentaal en maatvoering zorgen voor onderlinge samenhang. Zo ontstaat binnen elke strook eenheid in verscheidenheid, en vormt Breecamp-West als geheel een herkenbare, evenwichtige en karaktervolle woonomgeving.




het bosplantsoen
de rietstrook
de plantage
de singel
de boomgaard
het arboretum
de tuinen

Het bosplantsoen

In het bosplantsoen wonen bewoners in een boomrijke, natuurlijk ingerichte omgeving. De ruimtelijke drager bestaat uit een mix van inheemse of streekeigen bomen, struiken, heesters en bodembedekkers, die doorlopen tot in de tuinen. Erfscheidingen bestaan uit gemengde heesters; schuttingen zijn niet toegestaan. Iedere kavel krijgt minimaal drie bomen, en de lage beplanting vormt een 'bosbodem' van bodembedekkers, lage struiken, heesters en kleine meerstammige boompjes. De bomen worden informeel geplant, niet in rechte rijen.

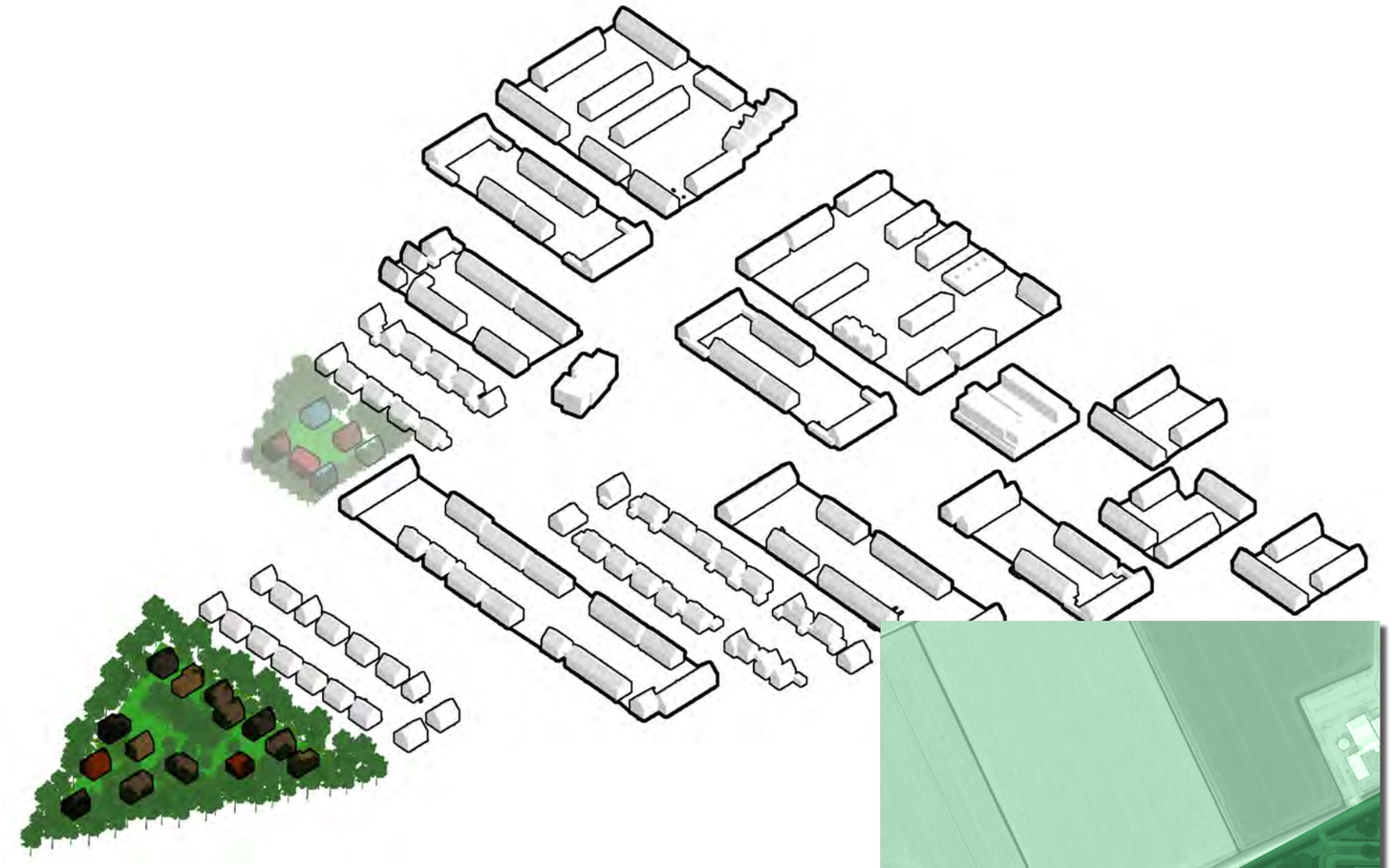
De toepassing van verharding is minimaal. Alleen woonpaden en inritten worden aangelegd, waarbij inritten worden uitgevoerd in open grasbetonstenen. Een maatwerk uitgifteprincipe en bodemvoorbereiding worden later vastgesteld om de optimale groeiomstandigheden van het bosplantsoen te waarborgen.

Binnen deze rijke, groene omgeving heeft iedere woning een eenduidige hoofdvorm, zonder onderscheid tussen hoofdvolume en aanbouwen. Architectonische toevoegingen zoals erkers, trappen, balkons, loggia's, daktuinen, veranda's en terrassen zijn toegestaan zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft. De woningen hebben een vrije ligging op de kavel, waarbij de positie van de voorgevel of voordeur vrij kan worden gekozen.

Materialen zijn beperkt tot hout, glas, baksteen, zink(-look) in materiaaleigen of donkere aardse kleuren. Kunststoffen, betonsteen, houtwolcementplaten en vergelijkbare materialen zijn niet toegestaan. Dakbedekking kan bestaan uit dakpannen, leipannen, groendak of felsdak. Woningen zijn maximaal drie lagen hoog en uitgevoerd met een plat, zadeldak (max. 65°) of lessenaarsdak. Dakkapellen worden meeontworpen en vormen onderdeel van de hoofdvorm.

Tuinen worden zo groen en natuurinclusief mogelijk aangelegd, met minimaal verharde oppervlakken, zoals een klein terras tegen de woning, loggia of veranda. Groene erfafscheidingen zijn verplicht in de vorm van struwelen, struiken en/of (gemengde) hagen met inheemse soorten, en bomen in de tuin vallen onder een instandhoudingsplicht. Zo ontstaat een harmonieuze, natuurlijke woonomgeving waarin woningen opgaan in het bosrijke landschap van het plangebied.

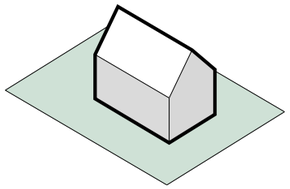
Alle woningen in het bosplantsoen worden als vrije kavels uitgegeven. Hiervoor worden kavelpaspoorten opgesteld. Een kavelpaspoort is een "instructieboekje" voor één specifieke bouwkavel: een kavelgebonden document waarin de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de bebouwing en perceelinrichting van een specifieke bouwkavel zijn vastgelegd. Het biedt initiatiefnemers en ontwerpers duidelijke kaders voor het gebruik, de situering, de maatvoering en de verschijningsvorm van bebouwing, evenals voor de inrichting van het perceel. Een plan voor de inrichting van de kavel is onderdeel van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, en zal ook getoetst worden door het supervisieteam.



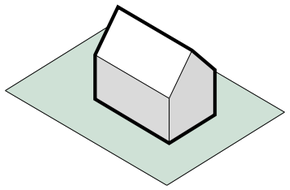


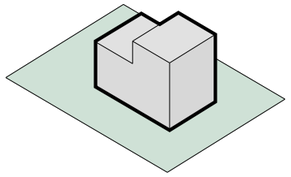
Kavelpaspoorten met kavelgebonden randvoorwaarden voor bebouwing en perceelinrichting van vrije kavels in het bosplantsoen.

Bebouwingseenheid: het gebouw



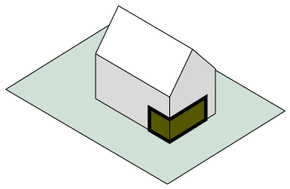
Bouwmassa



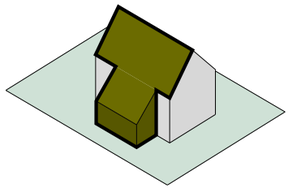


Vrijstaande woning in twee lagen met kap, of (deels) in drie lagen met plat dak.

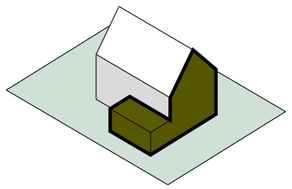
Garage



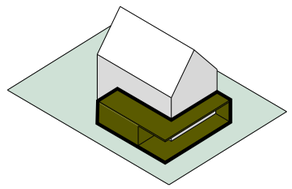
Onderdeel van hoofdvolume



Vormt eenheid middels dakvlak

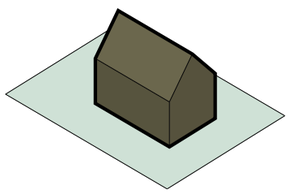


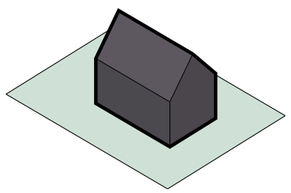
Vormt eenheid middels gevel



Vormt eenheid met terras/veranda

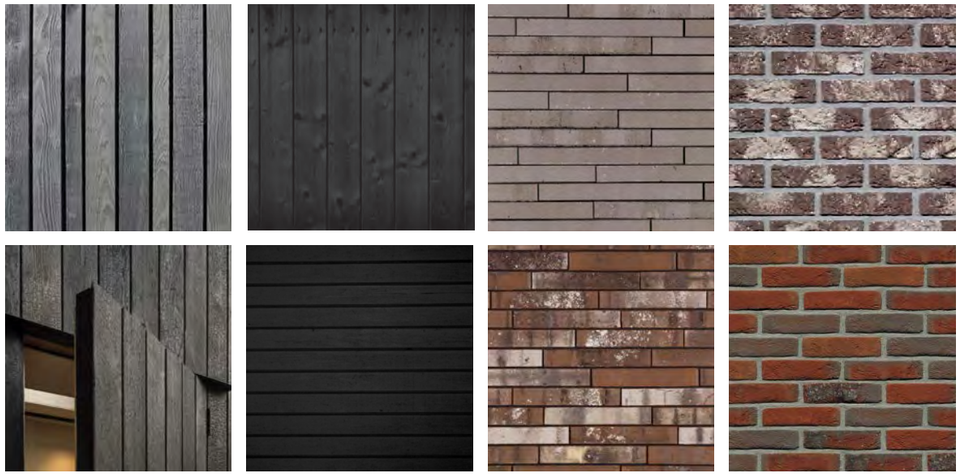
Kleurenpalet en vormgeving





Materiaalpalet: hout, baksteen (en glas), in materiaaleigen kleuren en/of donkere aardse kleuren

Materialisering



baksteen in donkerrode tinten: hout in zwarte/antraciete kleur















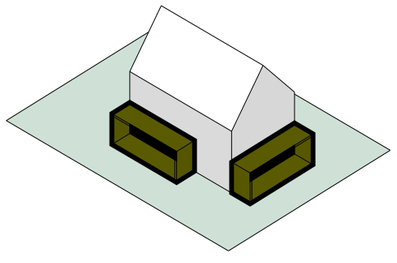


Architectonische toevoegingen: terras/veranda

Om het gevoel van wonen in het bos te versterken, krijgt elke woning een klein terras en/of veranda, eventueel deels uitgevoerd als loggia, aan één of meerdere representatieve gevels. Deze buitenruimte vormt een natuurlijk verlengstuk van de woning: een prettige plek om, beschut of in de open lucht, tussen de bomen te verblijven. Hierdoor vervaagt de grens tussen binnen en buiten. Doordat bewoners sneller buiten zitten, wordt de sociale samenhang binnen het bosplantsoen versterkt—je komt de postbode tegen, ziet de buren thuiskomen of houdt een oogje op spelende kinderen.

Een terras of veranda onderscheidt zich van een pergola of overkapping doordat het een afdak, hekwerk en/of een duidelijke ondergrond (zoals een vlonder) heeft. Elementen als terras, veranda of loggia zijn verplicht, maar de herkenbare hoofdvorm van de woning moet altijd behouden blijven. Ze voegen zich in schaal, vorm en positie naar de architectonische logica van het hoofdvolume. Inpandige varianten—zoals loggia's, daktuinen of deels inpandige veranda's—zijn uitdrukkelijk toegestaan, omdat deze bijdragen aan een rustige, compacte hoofdvorm die opgaat in het bosplantsoen.

Het toegestane materiaalpalet (hout, glas, baksteen, zinklook en aardse kleuren) geldt ook voor deze toevoegingen; materialen als kunststoffen of houtwolcementplaten zijn niet toegestaan. Net als de architectuur van de woningen zelf is de vormgeving van deze buitenruimtes vrij. Een veranda kan onderdeel zijn van het hoofdvolume en onder de kap liggen, maar mag ook als toevoeging aan het hoofdvolume worden vormgegeven en daarbij in materiaalgebruik (binnen het materiaal- en kleurpalet) afwijken. Binnen het bosplantsoen passen geen zware, grote of sterk verharde aanbouwen.



Toepassing terras/veranda aan één of meerdere representatieve zijden verplicht



















Toetsingscriteria uiterlijk van bouwwerken

Bebouwingskorrel
- Het gebouw

Bouwmassa
- Hoofdvolume en aanbouwen zijn één eenduidig volume
- Maximaal 3 lagen (2 lagen met kap of 3 lagen met plat dak)

Materialisering en gevelindeling
- Kleur en materiaal conform palet
- Geen blinde gevels richting openbare ruimtes
- Op representatieve hoeken tweezijdige oriëntatie verplicht

Architectonische toevoegingen
- Toepassing terras/veranda aan één of meerdere representatieve zijden (zie oriëntatie) verplicht

Dakvormen
- Alle dakvormen toegestaan, ook plat dak op hoofdvolume toegestaan
- Geen prominente dakranden, boeiboorden e.d.
- Dakkapel mogelijk, mits meeontworpen

Kozijnen
- Grijs of antraciet

De rietstrook

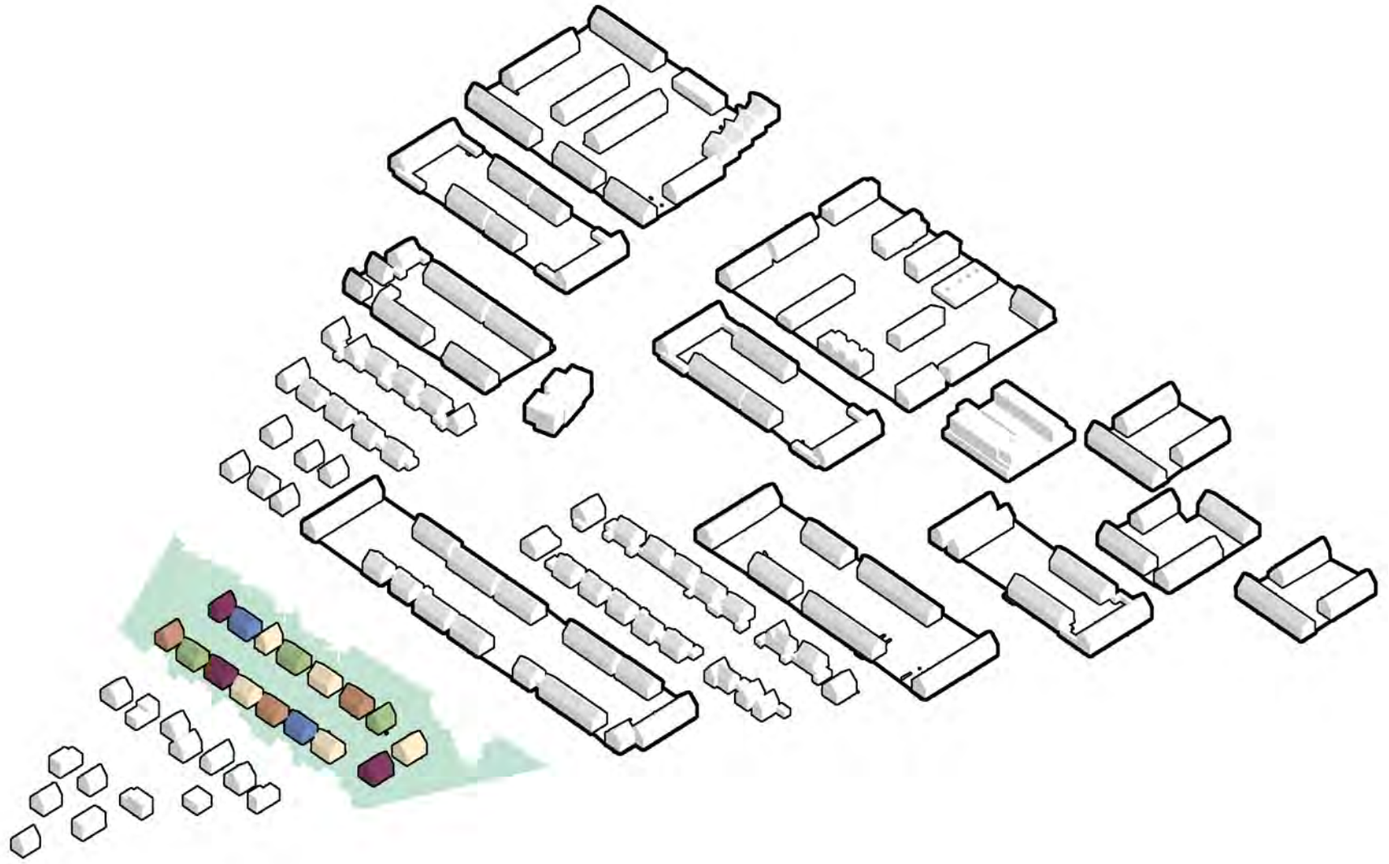
De Rietstrook vormt een open, waterrijke landschappelijke zone die wordt gekenmerkt door brede watergangen met flauw aflopende oevers en weelderige rietkragen. Aan beide zijden van de strook ligt water met brede rietzones in plasbermen, waardoor het gebied een natuurlijke en open uitstraling krijgt. De oeverlijnen verlopen niet strikt parallel, maar bewegen licht ten opzichte van elkaar, wat een informeel en natuurlijk beeld oplevert.

Het landschapsbeeld bestaat uit lage riet- en grasvegetaties, afgewisseld met enkele vrijstaande of in kleine groepen geplante wilgen. Waar geen riet groeit, wordt de overgang naar de kavels gevormd door verruigd, extensief beheerd gras. In het gebied kunnen op enkele plaatsen openbare (vis)steigers worden toegevoegd, die het contact met het water versterken. Aan de zuidzijde maken smalle vlonderbruggen deel uit van een informele oost-westroute. Aan de noordzijde vormt een natuurlijke speelplek, met water en riet als thema, een levendig accent in het landschap.

De woonsfeer binnen deze strook is die van ‘wonen aan het water en tussen het riet’. De woningen liggen in een robuust landschappelijk kader waarin natuur en bebouwing elkaar aanvullen zonder dat het open karakter verloren gaat. De architectuur draagt bij aan dit beeld door grote variatie binnen samenhang.

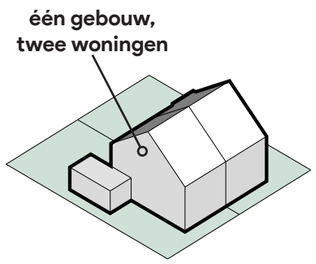
Binnen de Rietstrook ligt de nadruk op individuele expressie en diversiteit in ontwerp. Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen dienen onderling van elkaar te verschillen — hetzij in architectonische vormgeving, hetzij in materiaal- en kleurgebruik. Wanneer woningen eenzelfde architectonische stijl hebben, wordt variatie aangebracht in kleurgebruik; bij samenhangend kleur- en materiaalgebruik wordt juist de architectuurvorm gevarieerd.

De hoofdvorm van de woningen is vrij en mag variëren in massaopbouw, kapvorm en kaprichting. Deze vrijheid sluit aan bij het informele karakter van het landschap. Toegepaste materialen zijn baksteen en hout, eventueel in combinatie met gekeimd metselwerk, waarbij de kleurkeuze vrij is. Voor de dakbedekking zijn antraciete dakpannen gewenst, passend binnen het natuurlijke, warme kleurpalet van de omgeving. Zo ontstaat een gevarieerd, levendig en open woonmilieu waarin de bebouwing en het landschap elkaar versterken en samen de identiteit van de Rietstrook vormen.



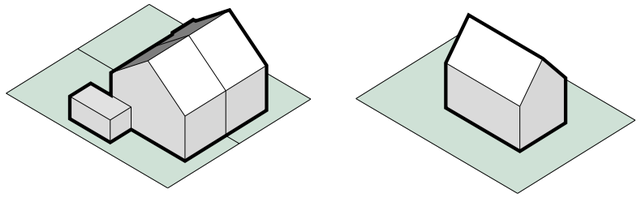


Bebouwingseenheid: het gebouw



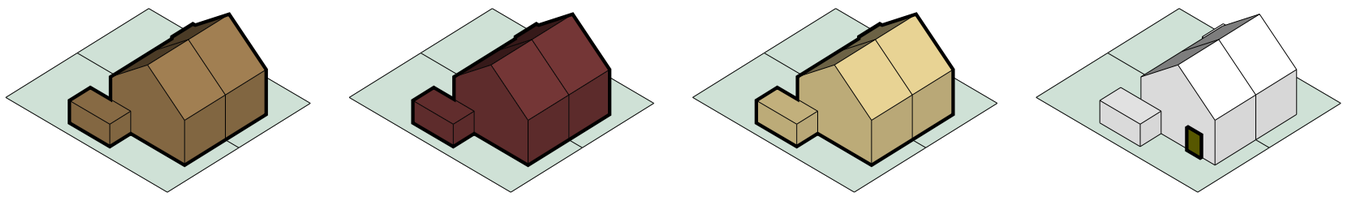


Bouwmassa

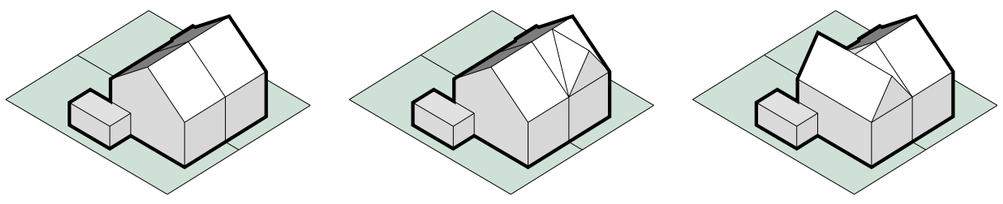


Twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen. In de basis twee lagen met kap, 3 lagen met plat dak toegestaan.

Kleurenpalet en vormgeving

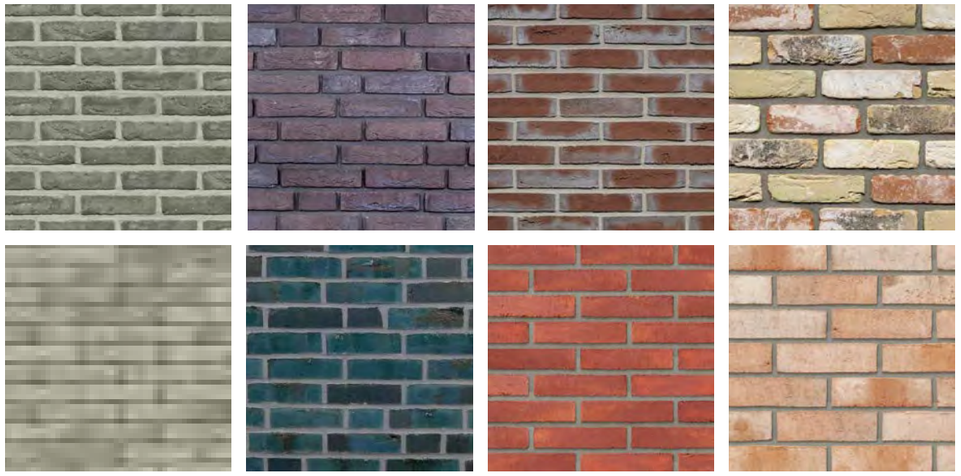


Geen twee gelijke gebouwen naast elkaar. Gebouwen verschillen in kleur en/of materiaal...



...en/of verschijningsvorm (afwijkende vormgeving, kap, bouwhoogte etc.)

Materialisering



verschillende kleur bakstenen
(gro*en, paars, roze, blauw, etc.)*













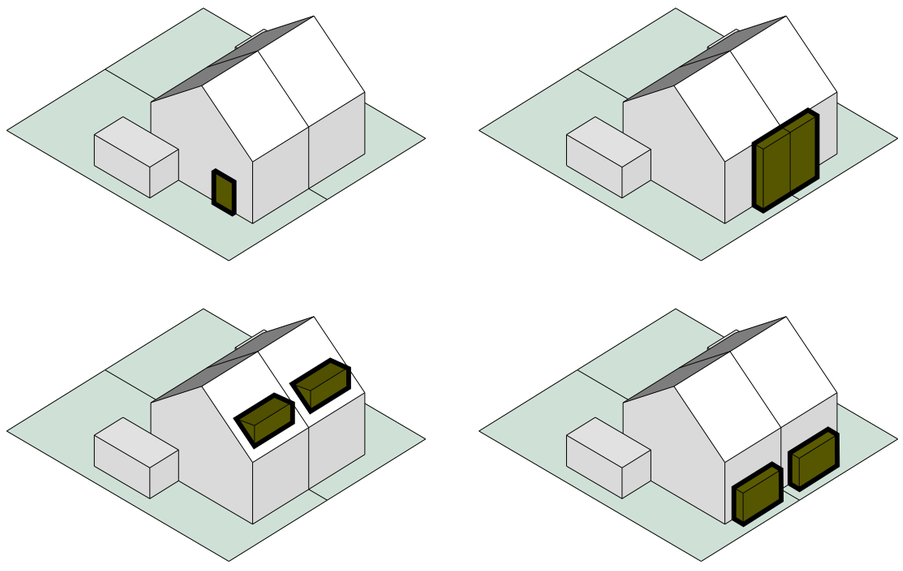
Architectonische toevoegingen: diverse toevoegingen

In de rietstrook is het verplicht om elk gebouw te voorzien van één of meerdere architectonische toevoegingen aan de gevel. De keuze en toepassing is vrij.

Hierbij kan gedacht worden aan erkers, afwijkende kapvormen, risalieten, uitbouwen aan de voorzijde, hoekkozijnen of andere architectonische accenten. Door hier veel vrijheid aan toe te kennen en het criterium dat geen twee gelijke gebouwen naast elkaar mogen komen, wordt een grote architectonische variatie bereikt.

Erfafscheidingen en terreininrichting

- Haag met olijfwilg (Elaeagnus × ebbingei 'Compacta') als erfafscheiding aan voorzijde (min. 0,40 meter en max. 0,80 meter)
- Vlechtschutting van (levende) wilgentenen (wilgenhaag) als hoge erfafscheiding (1,80 - 2,00 meter)



Incidatie mogelijke architectonische toepassingen in gevel.



















Toetsingscriteria uiterlijk van bouwwerken

Bebouwingskorrel
- Het gebouw

Bouwmassa
- Maximaal 3 lagen (2 lagen met kap of 3 lagen met plat dak)

Materialisering en gevelindeling
- Kleur en materiaal conform palet
- Toepassing kunststoffen, betonsteen, houtwolcementplaat e.d. als gevelmateriaal uitgesloten
- Geen blinde gevels richting openbare ruimtes
- Bij hoekwoningen is een tweezijdige oriëntatie verplicht
- Géén twee gelijke gebouwen naast elkaar: gebouwen (twee twee-onder-één-kapwoningen zijn één gebouw) verschillen van elkaar in vorm, materiaal of kleur

Architectonische toevoegingen
- Toepassing één of meerdere architectonische toevoegingen per gebouw verplicht
- Hoofdmaterialisering staat vrij
- Kozijnen in dezelfde materialisering als hoofdvolume

Dakvormen
- Overwegend zadeldaken, toegepast in een moderne interpretatie
- Platte daken zijn mogelijk bij bijzondere accenten
- Dakkapel wordt meeontworpen
- Dakpannen in antraciet of rood uitgevoerd

Kozijnen
- Materiaal- en kleurkeuze vrij

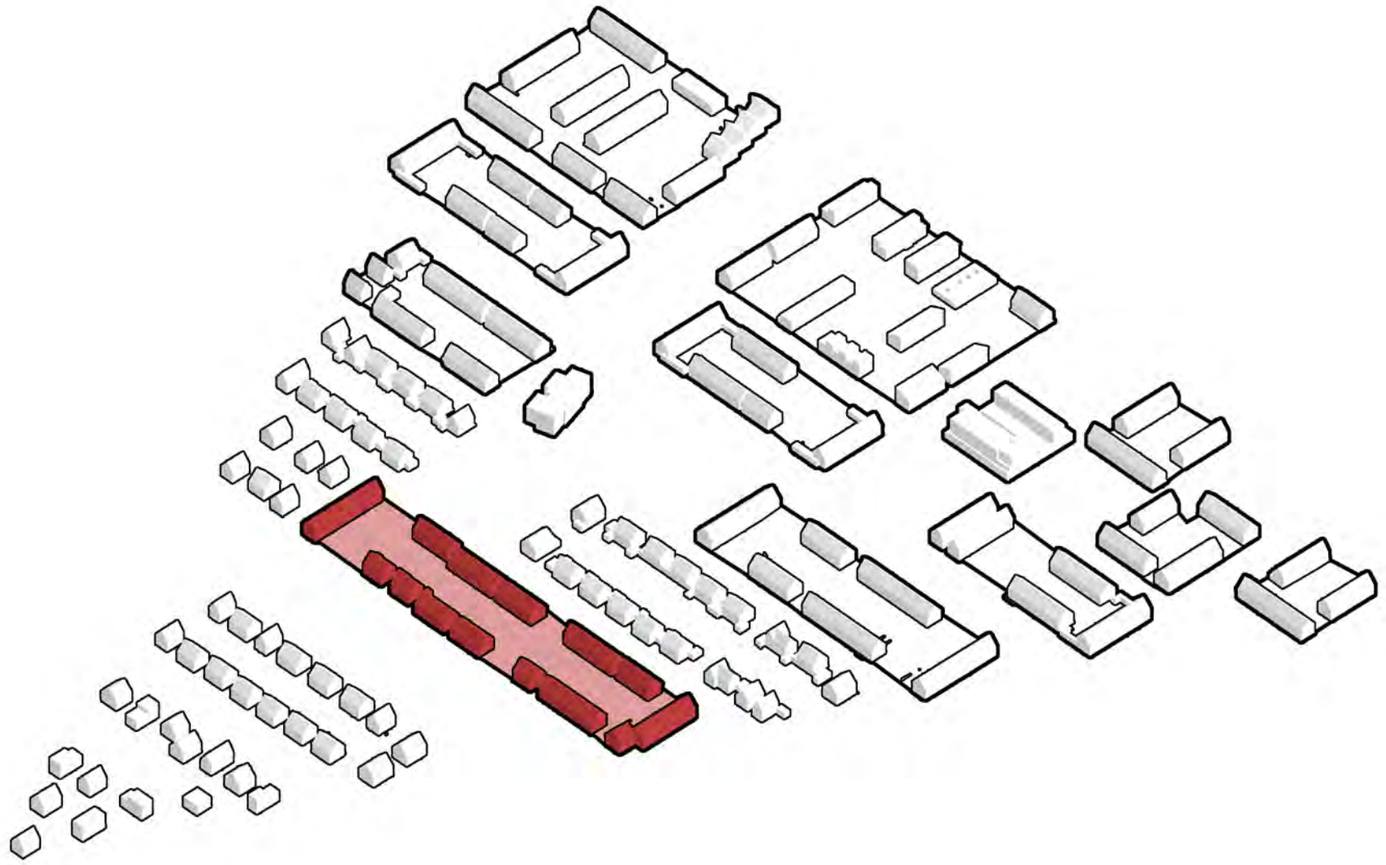
De plantage

De Plantage-strook vormt een sterk geordend en herkenbaar landschappelijk element binnen het plangebied. Hier woon je letterlijk tussen de bomen, in een strak vormgegeven bomenplantage waar regelmaat en ritme het beeld bepalen. De bomen — waaronder verschillende soorten populieren, aangevuld met andere inheemse eerste-grootte bomen — worden geplant in een grid met een tussenafstand van circa 6 à 7 meter, waardoor de boomkronen elkaar deels raken en een groene, beschutte ruimte ontstaat. Onder de bomen ligt een wilde-bloemenveld dat extensief wordt gemaaid, ongeveer drie keer per jaar.

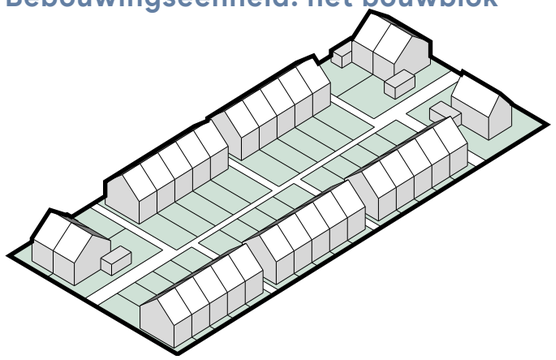
Het landschappelijke contrast met de aangrenzende zones is groot: waar het Bosplantsoen informeel en natuurlijk oogt, heerst in de Plantage juist een strak, geometrisch ritme. Deze duidelijke structuur vormt het ruimtelijk kader voor de bebouwing. De woonblokken lijken als het ware uitgespaard binnen het grid van bomen, waardoor het gevoel ontstaat dat de architectuur zich voegt naar het landschap.

Binnen deze strook staat architectonische eenheid centraal. De bebouwing vormt één samenhangend bouwblok met een consistente architectonische signatuur, materialisering en kleurgebruik. Het blok heeft een heldere, rustige uitstraling waarin de herhaling van de woningtypologieën aansluit bij het ritme van de bomen.

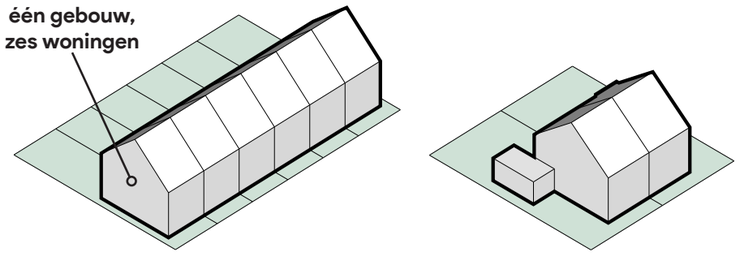
De woningen zijn uitgevoerd in baksteen als hoofdmateriaal, in een rode tot roodbruine kleur, gecombineerd met houtaccenten in dezelfde toon. De detaillering, dakkapellen en het schilderwerk worden uniform toegepast om het samenhangende beeld te versterken. De dakbedekking bestaat uit antraciete dakpannen, passend bij het ingetogen, harmonieuze karakter van de strook. Zo ontstaat in de Plantage een evenwichtige samenhang tussen de strakke, groene structuur en de architectuur: een woonmilieu waarin rust, ritme en continuïteit de identiteit bepalen.



Bebouwingseenheid: het bouwblok

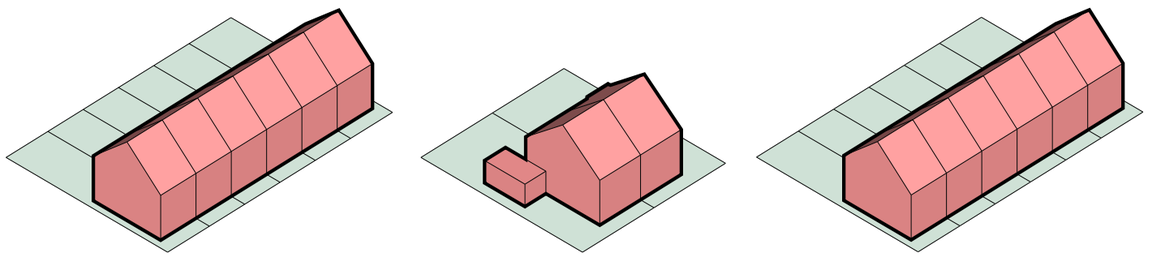


Bouwmassa

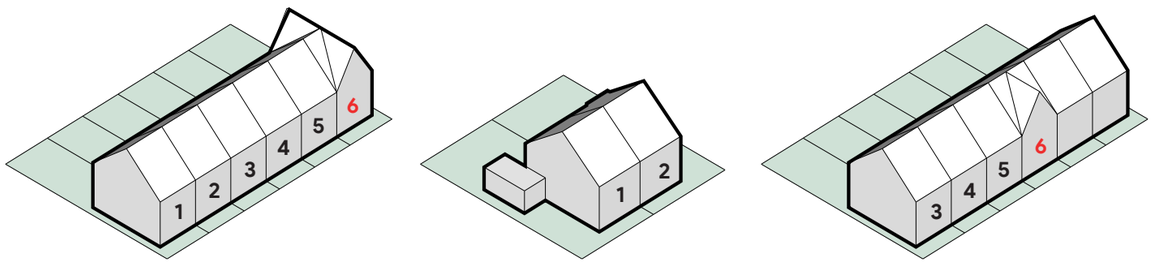


Rij- en twee-onder-één-kapwoningen. In de basis twee lagen met kap, 3 lagen met plat dak toegestaan.

Kleurenpalet en vormgeving

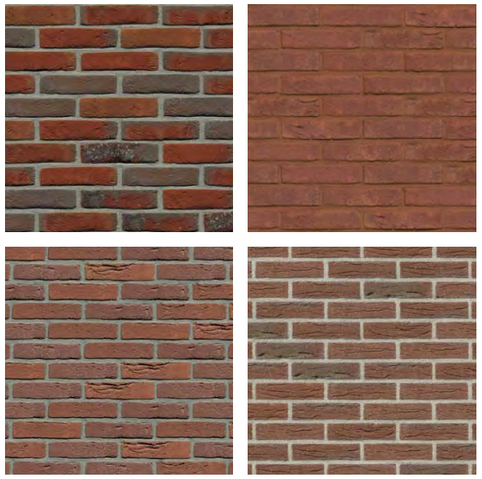


Alle gebouwen worden in één hoofdmateriaal uitgevoerd. Gebouwen kunnen van elkaar afwijken in bijv. voegen, ondersteund materiaal etc.



Maximaal 5 dezelfde kapvormen naast elkaar. Daarna toepassing afwijkende kapvorm verplicht.

Materialisering



rode baksteen





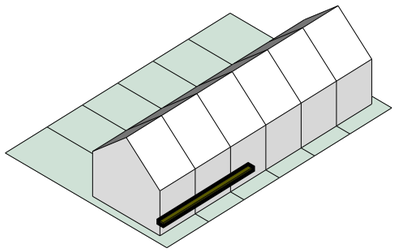


Architectonische toevoegingen: luifel

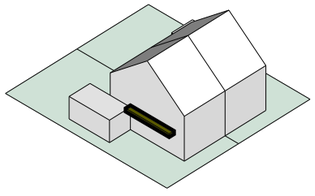
In de plantage dient elk gebouw te zijn voorzien van een luifel. Naast dat het als beschutting dient, heeft het ook en architectonische meerwaarde. Het versterkt de horizontale begeleiding van het gebouw. De luifel dient bij rijwoningen aaneengesloten meer dan één woningbreedte te beslaan. Bij twee-onder-één-kapwoningen dient de luifel minimaal boven de voordeur te zitten en minimaal 3 meter breed te zijn. Daarbovenop mag de luifel bij zowel de rijwoningen als de twee-onder-één-kapwoningen ook 'de hoek om gaan' en aan twee zijden van het gebouw gesitueerd zijn. Daarnaast mogen de luifels vlak zijn, maar ook een kap hebben in dezelfde dakpan als het hoofdvolume. De enige vereisten zijn dat alle luifels in de plantage dezelfde materialisering en vormgeving hebben. Per gebouw, of zelfs binnen het gebouw mogen ze van elkaar verschillen qua lengte. De diepte van de luifels bedraagt minstens 40 centimeter.
Bij twee-onder-één-kapwoningen mag in plaats van een luifel ook een carport gerealiseerd worden.

Erfafscheidingen en terreininrichting

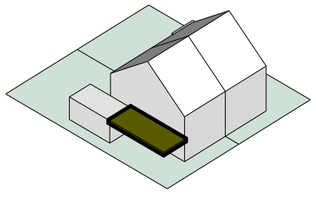
- Haag met schijnhulst (Osmanthus × burkwoodii) als erfafscheiding aan voorzijde (min. 0,40 meter en max. 0,80 meter)



Bij rijwoningen beslaat de luifel per gebouw altijd meer dan één woningbreedte



Bij twee-onder-één-kapwoningen is de luifel boven de voordeur gesitueerd en is minimaal 3 meter breed



Bij twee-onder-één-kapwoningen mag in plaats van een luifel ook een carport gerealiseerd worden

























Toetsingscriteria uiterlijk van bouwwerken

Bebouwingskorrel
- Het bouwblok

Bouwmassa
- Maximaal 3 lagen (2 lagen met kap of 3 lagen met plat dak)

Materialisatie en gevelindeling
- Kleur en materiaal conform palet
- Alle woningen worden in één hoofdmateriaal uitgevoerd
- Afwijkingen per gebouw mogelijk door afwijkende voegen, toepassing steunmaterialen etc.
- Geen blinde gevels richting openbare ruimtes
- Bij hoekwoningen is een tweezijdige oriëntatie verplicht

Architectonische toevoegingen
- Toepassing luifel bij elk gebouw verplicht
- Luifel beslaat bij elk gebouw minimaal 40% van de breedte van het hoofdvolume
- Meerdere luifels per gebouw toegestaan
- Materiaalkeuze en vorm bij alle woningen gelijk
- Luifel mag een toevoeging aan het hoofdvolume of onderdeel van het hoofdvolume zijn

Dakvormen
- Overwegend zadeldaken, toegepast in een moderne interpretatie
- Platte daken zijn mogelijk bij bijzondere accenten
- Maximaal 5 woningen naast elkaar met in de basis dezelfde kapvorm. Daarna toepassing afwijkende kaprichting of kap-vorm verplicht
- Dakkapel mogelijk, mits meeontworpen
- Geen prominente dakranden, boeiboorden e.d.
- Antractiete dakpannen verplicht
- Alle woningen hebben dezelfde dakpannen

Kozijnen
- Materiaal- en kleurkeuze vrij
- Alle woningen hebben dezelfde kleur en materialisering

De singel

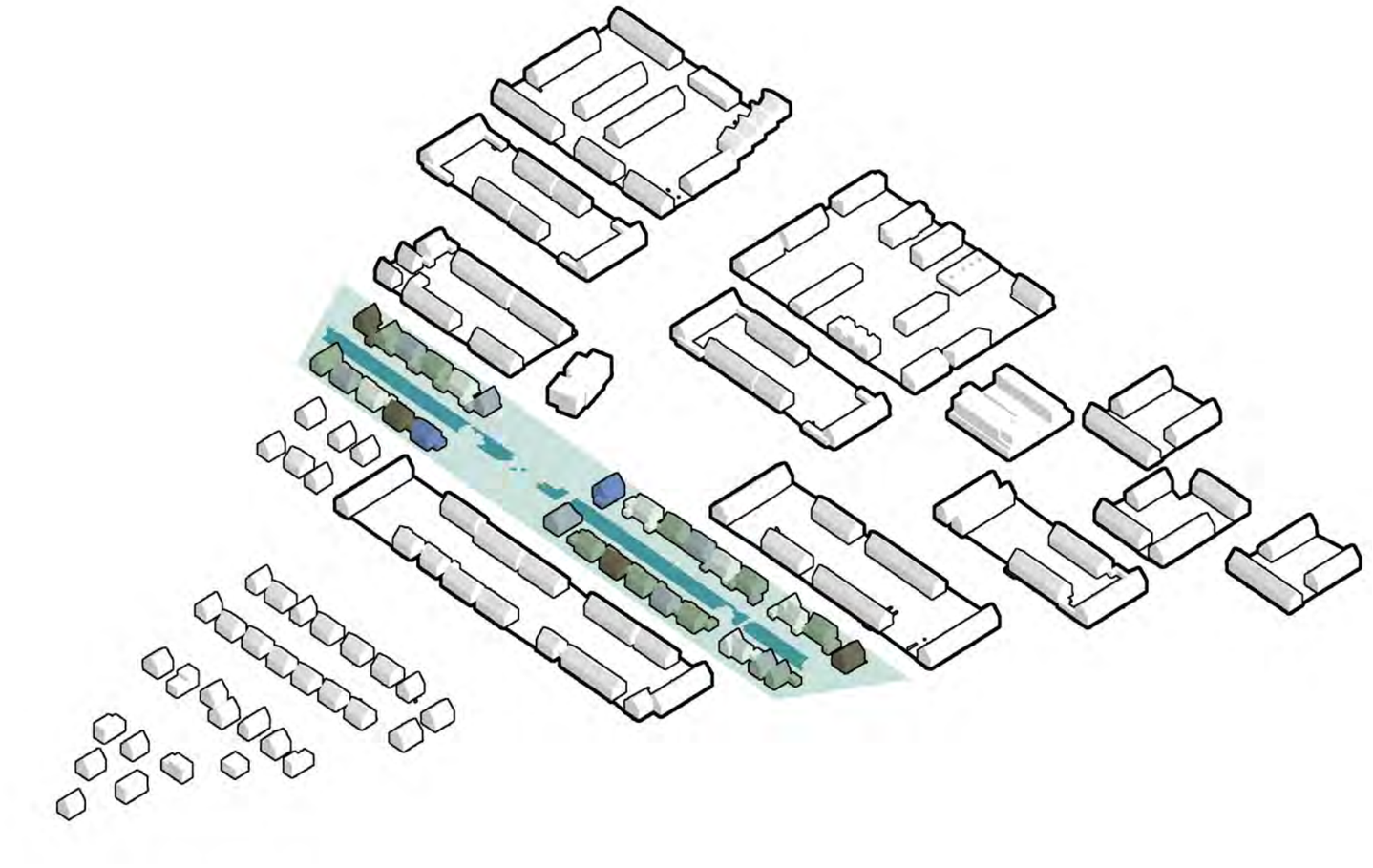
De Singel vormt een waterrijke woonstrook waar de woningen met hun achtertuin direct aan het water grenzen. Bewoners wonen hier letterlijk aan de brede singel van meer dan tien meter breed, met de mogelijkheid om vanaf hun eigen steiger met een klein bootje door Breecamp-West te varen. De watergang staat in verbinding met de verbrede hoofdwatergang aan de zuidzijde en maakt deel uit van het watersysteem van het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Langs de oevers zorgen brede rietkragen en kruidenrijk grasland voor een groen en natuurlijk beeld. Af en toe onderbreken steiger- en vlonderconstructies het riet — maximaal 30 tot 50% van de kavelbreedte mag hiermee worden ingericht. In het centrale deel van de Singel, bij de kruising van de fietsroutes, komt een lange steiger die ruimte biedt voor ontmoeting, recreatie of een (collectieve) buurttuin, waarvan de inrichting samen met bewoners wordt bepaald.

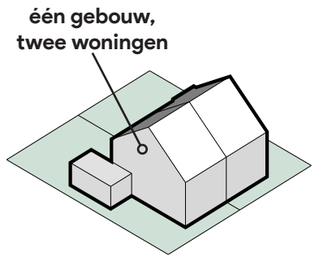
Het landschappelijke beeld wordt gekenmerkt door openheid en water, met verspreid staande bomen en een natuurlijk ingerichte oeverzone. Binnen dit robuuste groene kader is ruimte voor een grote architectonische variatie. Net als in de Rietstrook geldt dat er veel variatie in architectuur is.

De woningen, zowel vrijstaand als twee-onder-één-kap (als één architectonisch geheel), moeten onderling verschillen in architectuur, materiaal of kleur. Wanneer de architectuur overeenkomt, wordt variatie aangebracht in kleurgebruik; bij eenzelfde kleur- en materiaalgebruik ligt de nadruk op verschillen in hoofdvorm of detaillering. De hoofdvorm van de woning is vrij — massaopbouw, kapvorm en kaprichting kunnen per woning verschillen, wat bijdraagt aan een levendig en gevarieerd beeld langs het water.

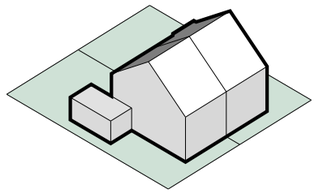
Toegestane materialen zijn baksteen en hout, met een kleurstelling conform het kleurpalet. Voor de dakbedekking zijn antraciete dakpannen gewenst, passend bij het warme en natuurlijke karakter van de Singel. Op elke kavel is ruimte voor (minimaal) twee parkeerplaatsen (exclusief garage). Hemelwater wordt bovengronds afgevoerd: aan de straatzijde naar het openbaar gebied of aan de achterzijde direct naar de watergang.

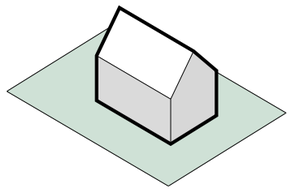


Bebouwingseenheid: het gebouw



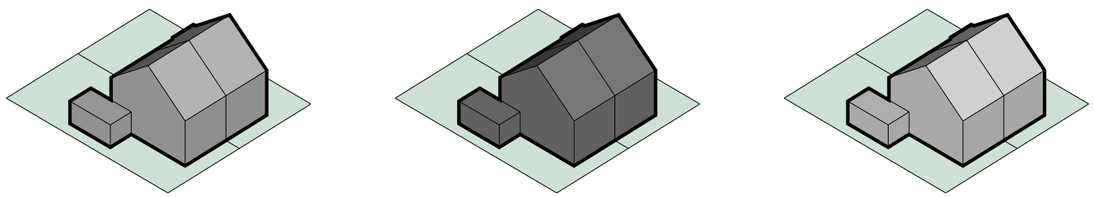
Bouwmassa



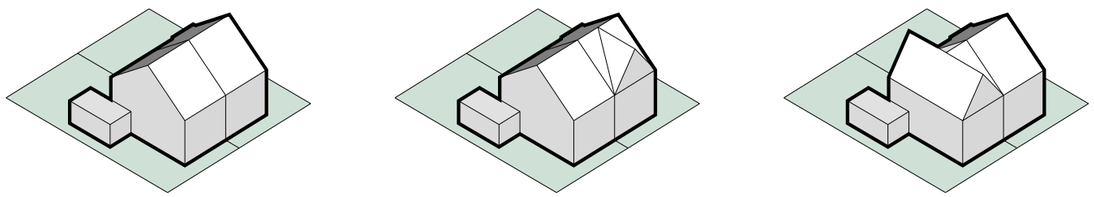


Twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen. In de basis twee lagen met kap, 3 lagen met plat dak toegestaan.

Kleurenpalet en vormgeving



Geen twee gelijke gebouwen naast elkaar. Gebouwen verschillen in kleur en/of materiaal...



...en/of verschijningsvorm (afwijkende vormgeving, kap, bouwhoogte etc.)

Materialisering



variatie van grijze bakstenen: grijs, geelgrijs, blauwgrijs, groengrijs, etc.





Architectonische toevoegingen 1: diverse toevoegingen

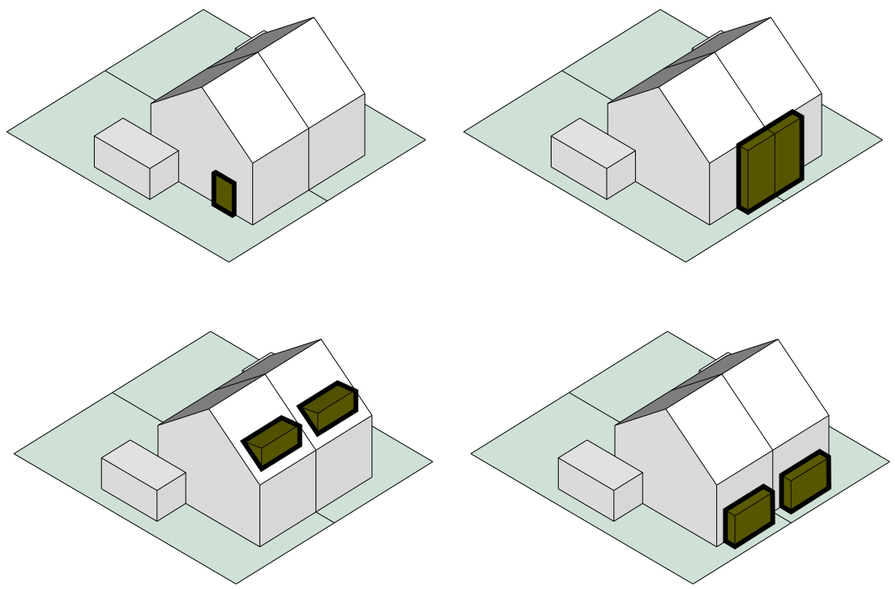
In de rietstrook is het verplicht om elk gebouw te voorzien van één of meerdere architectonische toevoegingen aan de gevel. De keuze en toepassing is vrij.

Hierbij kan gedacht worden aan erkers, afwijkende kapvormen, risalieten, uitbouwen aan de voorzijde, hoekkozijnen of andere architectonische accenten. Door hier veel vrijheid aan toe te kennen en het criterium dat geen twee gelijke gebouwen naast elkaar mogen komen, wordt een grote architectonische variatie bereikt.

Architectonische toevoegingen 2: vlonder

Woningen aan de singel liggen aan de achterzijde aan een watergang. Om de interactie met de waterkant te bevorderen mag een vlonder aangelegd worden. Deze mag maximaal 50% van de kavelbreedte die aan het water ligt beslaan, en mag niet boven het water uitsteken. De rest van de oever zal met rietbeplanting worden beplant ter behoeve van de biodiversiteit.

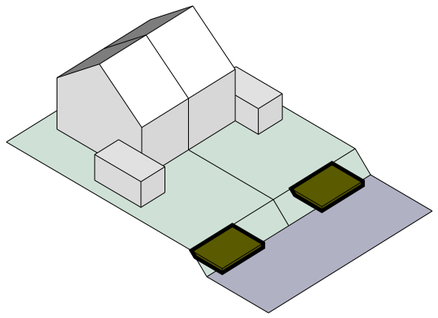
De toepassing van de steiger staat per woning vrij, behalve dat deze in hout dient te worden uitgevoerd. De diepte en minimale breedte staan niet vast.



Incidatie mogelijke architectonische toepassingen in gevel.

Erfafscheidingen en terreininrichting

- Haag met Taxus baccata (Taxushaag) als erfafscheiding aan voorzijde (min. 0,40 meter en max. 0,80 meter)



vlonderbreedte beslaat maximaal 50% van de kavelbreedte, vlonder mag niet boven water uitsteken















Toetsingscriteria uiterlijk van bouwwerken

Bebouwingskorrel
- Het gebouw

Bouwmassa
- Maximaal 3 lagen (2 lagen met kap of 3 lagen met plat dak)

Materialisering en gevelindeling
- Kleur en materiaal conform palet
- Toepassing kunststoffen, betonsteen, houtwolcementplaat e.d. als gevelmateriaal uitgesloten
- Geen blinde gevels richting openbare ruimtes
- Bij hoekwoningen is een tweezijdige oriëntatie verplicht

- Géén twee gelijke gebouwen naast elkaar: Gebouwen (twee twee-onder-één-kapwoningen zijn één gebouw) verschillen van elkaar in vorm, materiaal of kleur

Architectonische toevoegingen
- Toepassing één of meerdere architectonische toevoegingen per gebouw verplicht
- Hoofdmaterialisering staat vrij
- Kozijnen in dezelfde materialisering als hoofdvolume

- Toepassing steiger of vlonder aan waterzijde optioneel
- Steiger of vlonder mag maximaal 50% van de oeverlengte van de kavel beslaan en niet over het water uitsteken

Dakvormen
- Overwegend zadeldaken, toegepast in een moderne interpretatie
- Platte daken zijn mogelijk bij bijzondere accenten
- Geen prominente dakranden, boeiboorden e.d.
- Dakkapel mogelijk, mits meeontworpen
- Dakpannen in antraciet of rood uitgevoerd

Kozijnen
- Materiaal- en kleurkeuze vrij

De boomgaard

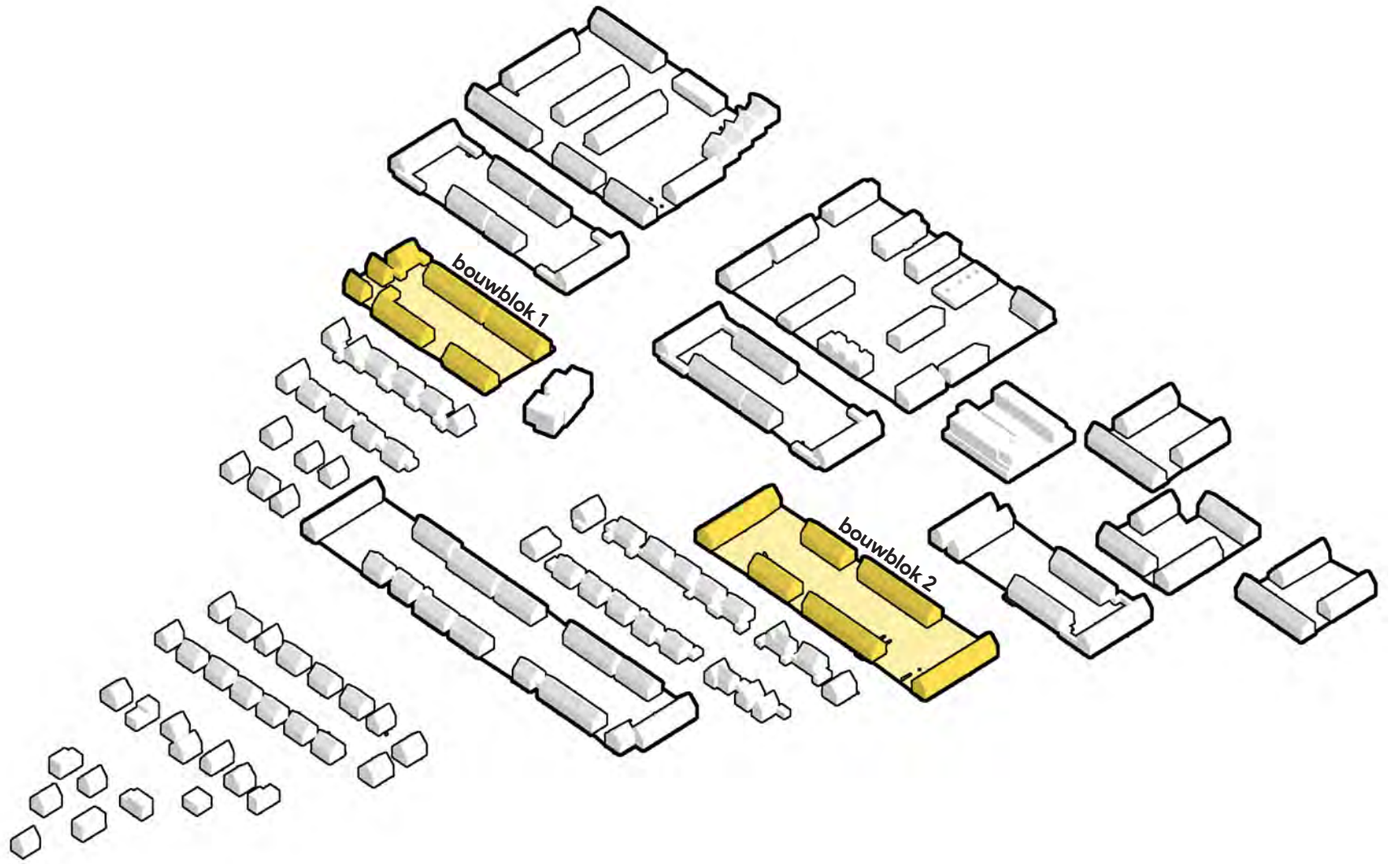
De Boomgaard-strook vormt een herkenbare, groene woonomgeving met het karakter van een traditionele boomgaard. Hier woon je letterlijk tussen de bloesembomen, in een landschap dat in elk seizoen een ander beeld biedt. De bomen staan op regelmatige afstand van elkaar, waardoor een ritmisch patroon ontstaat dat in het voorjaar verandert in een zee van bloesem.

De beplanting bestaat voornamelijk uit sierkersen en op enkele plekken fruitdragende bomen, afhankelijk van het toekomstige beheer — bijvoorbeeld buurtbeheer of gezamenlijk onderhoud. Voor biodiversiteit en variatie worden verschillende bloesem- en fruitboomsoorten toegepast, afgewisseld met enkele andere boomsoorten. Onder de bomen ligt een grasvegetatie die het open karakter van de boomgaard versterkt. Centraal in de strook blijft een open plek vrij als natuurlijke speel- en ontmoetingsruimte voor de wijk.

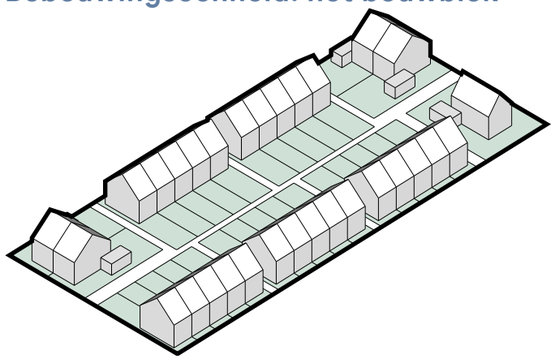
Binnen deze landschappelijke structuur liggen twee bouwblokken die zich voegen in het regelmatige patroon van de boomgaard. Het beeld is alsof de gebouwen zorgvuldig in de boomgaard zijn uitgespaard, waardoor architectuur en landschap één geheel vormen.

De architectuur kenmerkt zich door samenhang en rust. Elk bouwblok vormt één herkenbare eenheid met een eigen architectonische signatuur, maar de blokken zijn duidelijk ‘familie van elkaar’ door hun vergelijkbare vormentaal, materialisering en kleurstelling.

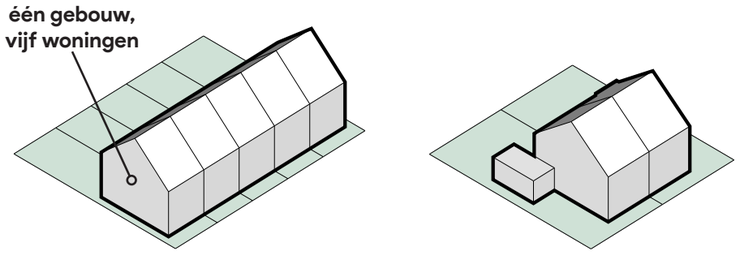
De woningen binnen één bouwblok zijn uitgevoerd in baksteen als hoofdmateriaal, in een zandkleurige of lichte geelbruine tint, eventueel gecombineerd met houten geveldelen of detailleringen. Alle woningen binnen hetzelfde blok delen dezelfde architectuur, kleur en detaillering, waaronder de vorm en afwerking van dakkapellen en houtwerk. De dakbedekking bestaat uit antraciete dakpannen, die een ingetogen contrast vormen met het lichte metselwerk.



Bebouwingseenheid: het bouwblok

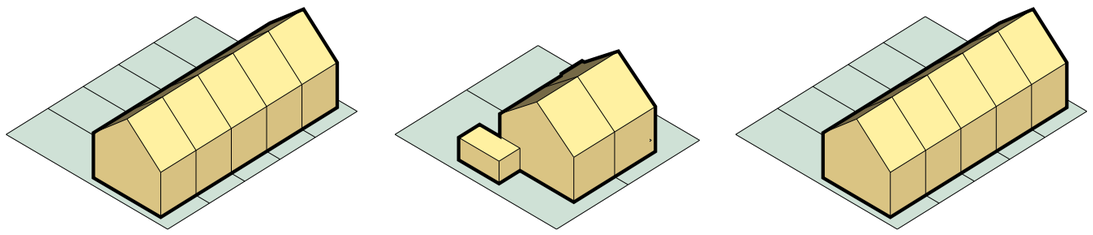


Bouwmassa

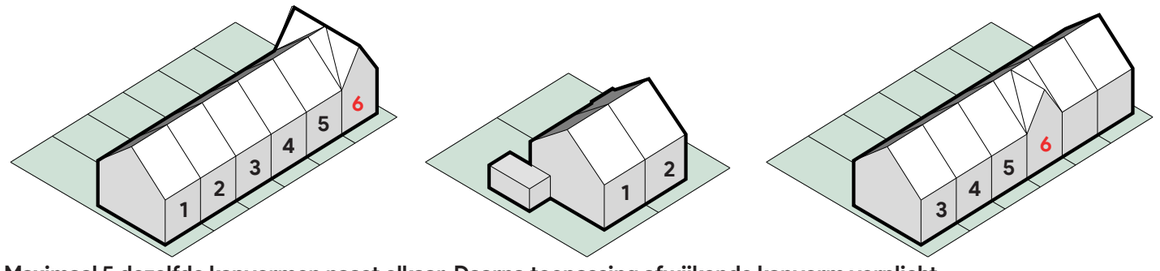


Rij- en twee-onder-één-kapwoningen. In de basis twee lagen met kap, 3 lagen met plat dak toegestaan.

Kleurenpalet en vormgeving



Alle gebouwen binnen een bouwblok worden in één hoofdmateriaal uitgevoerd.
Gebouwen kunnen van elkaar afwijken in bijv. voegen, ondersteund materiaal etc.



Maximaal 5 dezelfde kapvormen naast elkaar. Daarna toepassing afwijkende kapvorm verplicht.

Materialisering



gele baksteen











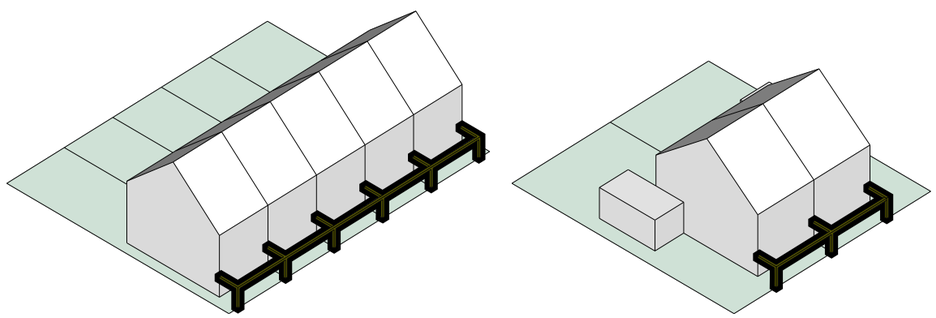
Architectonische toevoegingen: pergola

De woningen in de boomgaard strook dienen te worden voorzien van pergola's aan de voorzijde van de woningen. Ze zorgen voor een zachtere overgang tussen privé en openbaar gebied. Door de pergola's te beplanten vloeit de groene openbare ruimte over in de tuin en de woning zelf. Tevens zorgt het voor een aangenamere voortuin. Deze wordt met de pergola, die een soort beschutting geeft, een fijne plek om te zitten.

Net zoals de woningen, dienen de pergola's bij alle woningen uitgevoerd te worden in hetzelfde materiaal. Dit kan hout zijn maar ook de toepassing van metalen pergola's zijn niet uitgesloten. De pergola's zorgen voor een horizontale begeleiding van de straten, wat het karakter van de boomgaard ten goede komt. Per volume dient de pergola een eenheid te zijn. Losse pergola's per woning of verschillende dieptes/hoogtes zijn niet toegestaan.

Erfafscheidingen en terreininrichting

- Laurierkers (Prunus lusitanica) aan voorzijde (min. 0,40 meter en max. 0,80 meter)



Elke woning is voorzien van een pergola aan in ieder geval de voorzijde van de woning







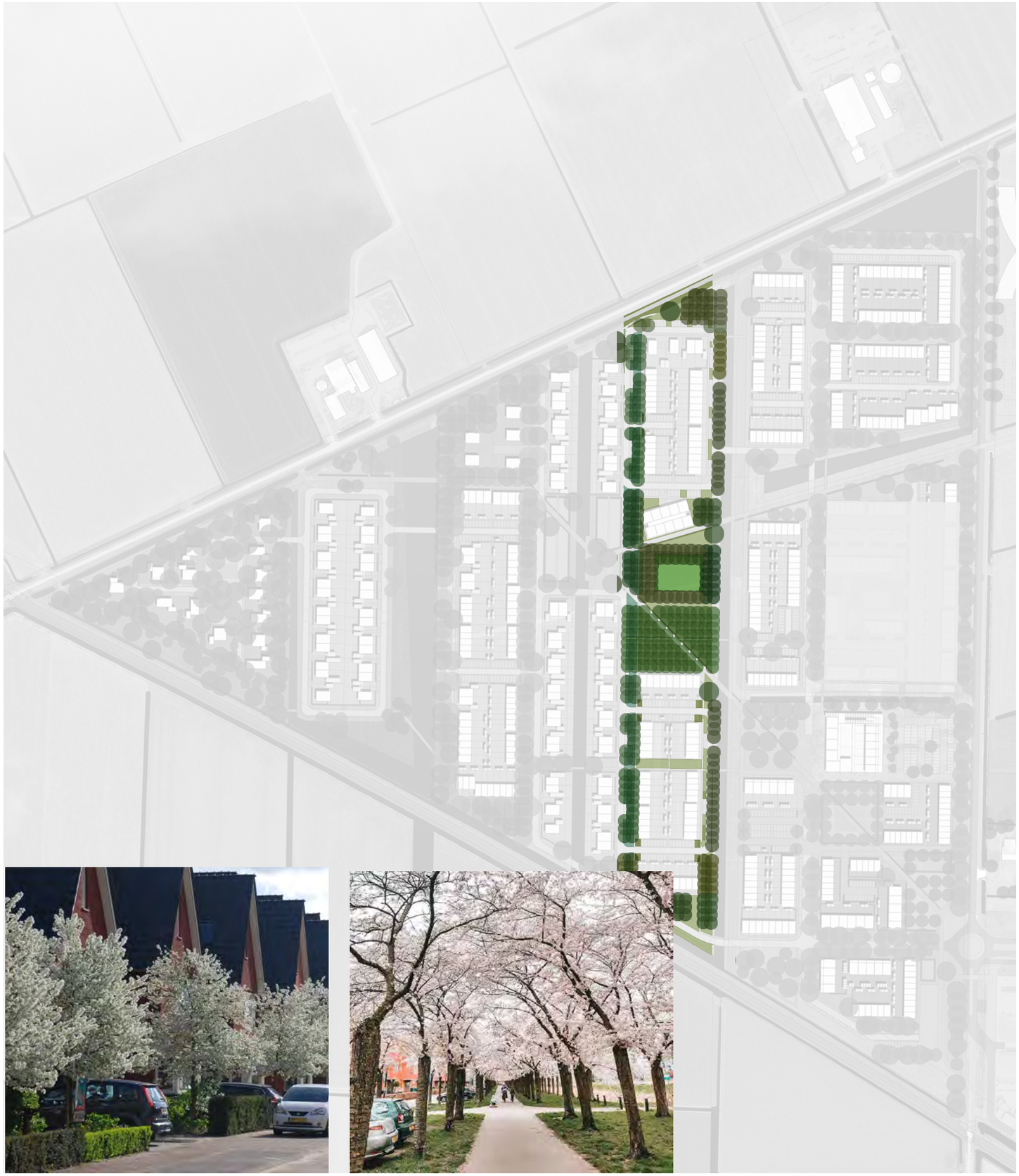












Toetsingscriteria uiterlijk van bouwwerken

Bebouwingskorrel
- Het bouwblok

Bouwmassa
- Maximaal 3 lagen (2 lagen met kap of 3 lagen met plat dak)

Materialisering en gevelindeling
- Kleur en materiaal conform palet
- Alle woningen binnen één bouwblok worden in één hoofdmateriaal uitgevoerd
- Detaillering bij alle woningen gelijk
- Geen blinde gevels richting openbare ruimtes
- Bij hoekwoningen is een tweezijdige oriëntatie verplicht

Architectonische toevoegingen
- Toepassing pergola bij elke woning verplicht
- Keuze voor materiaal of kleur is vrij
- Alle pergola's in de boomgaard worden in één materiaal en kleur uitgevoerd
- Pergola vormt per bouwvolume een eenheid, niet per woning ontworpen

Dakvormen
- Overwegend zadeldaken, toegepast in een moderne interpretatie
- Platte daken zijn mogelijk bij bijzondere accenten
- Maximaal 5 woningen naast elkaar met in de basis dezelfde kapvorm. Daarna toepassing afwijkende kaprichting of kapvorm verplicht
- Dakkapel mogelijk, mits meeontworpen
- Geen prominente dakranden, boeiboorden e.d.
- Antractiete dakpannen verplicht
- Alle woningen hebben dezelfde dakpannen

Kozijnen
- De kozijnen van de woningen in deze strook hebben allemaal dezelfde nader te bepalen kleur en materialisering

Het arboretum

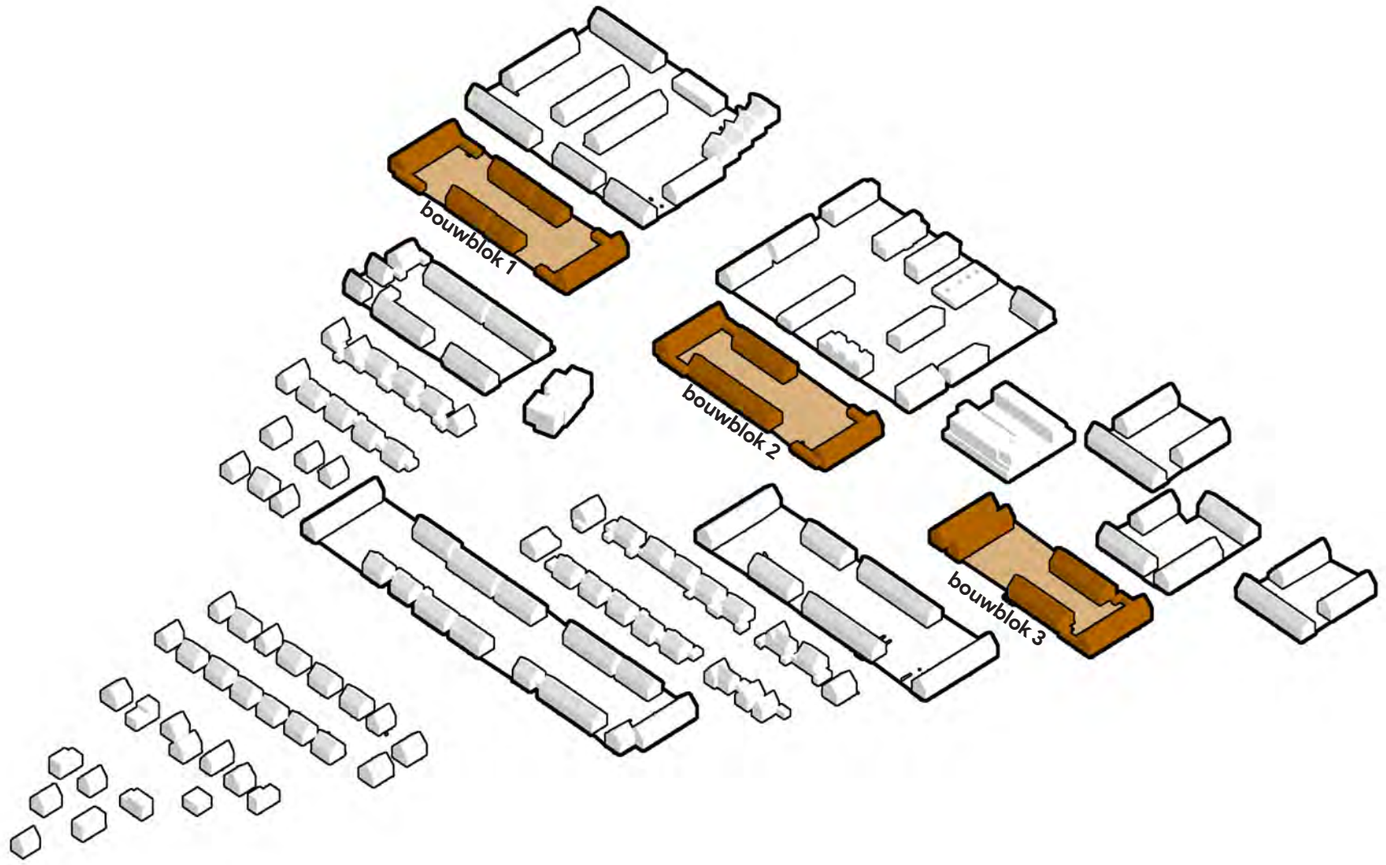
De Arboretum-strook is een bijzondere zone binnen Breecamp-West en vormt een eerbetoon aan Daniel Lako, een Zwolse tekenleraar en botanicus die rond 1900 actief was in de bestudering van de wilde flora van deze regio. Ter nagedachtenis aan hem wordt niet alleen een straat naar hem vernoemd, maar krijgt ook het openbare groen in deze strook een inrichting die aansluit bij zijn botanische erfenis. Daarmee vormt deze strook een levend monument dat verwijst naar de natuurwaarden uit de tijd waarin Lako hier onderzoek deed.

Het landschap wordt ingericht als botanisch waardevol grasland, met een combinatie van dotterbloemgrasland en blauwgrasland — vochtige hooilanden rijk aan soorten als Spaanse ruiter, kranskarwij, kleine schorseneer en vlozegge. Dit wordt afgewisseld met bloemrijk grasland, wat bijdraagt aan biodiversiteit en seizoensbeleving. Verspreid in het gebied staan solitaire bomen van uiteenlopende soorten, waardoor een parkachtig en educatief karakter ontstaat. Zoals in een traditioneel arboretum, wordt gestreefd naar een evenwicht tussen diversiteit en herkenbaarheid, met nadruk op inheemse en klimaatbestendige soorten.

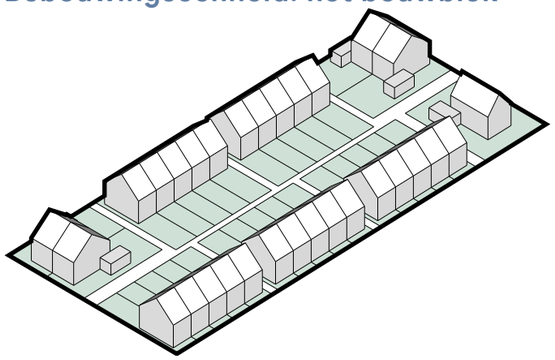
De tuinen dragen bij aan het groene beeld met aanvullende beplanting van bomen, heesters en hagen, waardoor een rijk en gelaagd landschap ontstaat. In een volgende fase wordt onderzocht hoe de bodem optimaal kan worden voorbereid om gezonde groeiomstandigheden te waarborgen.

Binnen dit gevarieerde, botanische landschap vormt de architectuur een ingetogen tegenhanger. De bebouwing is bewust bescheiden en samenhangend, zodat het landschap de hoofdrol blijft spelen. Er komen drie bouwblokken, elk met een herkenbare en eenduidige architectonische signatuur en een consistent materiaal- en kleurgebruik. De blokken verschillen onderling subtiel, maar zijn duidelijk ‘familie van elkaar’ door hun verwante vormgeving en kleurstelling.

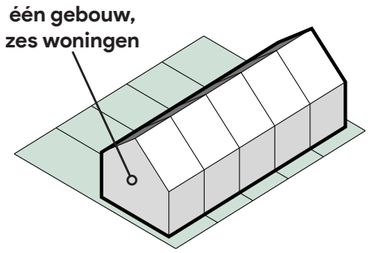
Elke woning is uitgevoerd in baksteen als hoofdmateriaal, in een oranje tot oranjebruine tint, eventueel gecombineerd met houten accenten in dezelfde kleursfeer. De detaillering, dakkapellen en het houtwerk zijn uniform binnen elk blok, wat de rust en samenhang versterkt. De dakbedekking bestaat uit antraciete dakpannen, die het warme kleurbeeld completeren.



Bebouwingseenheid: het bouwblok

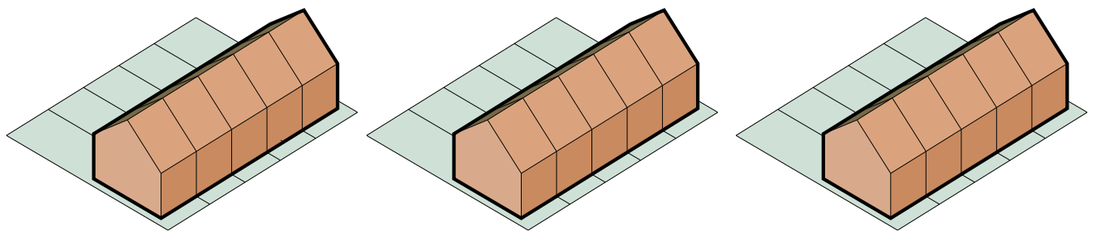


Bouwmassa

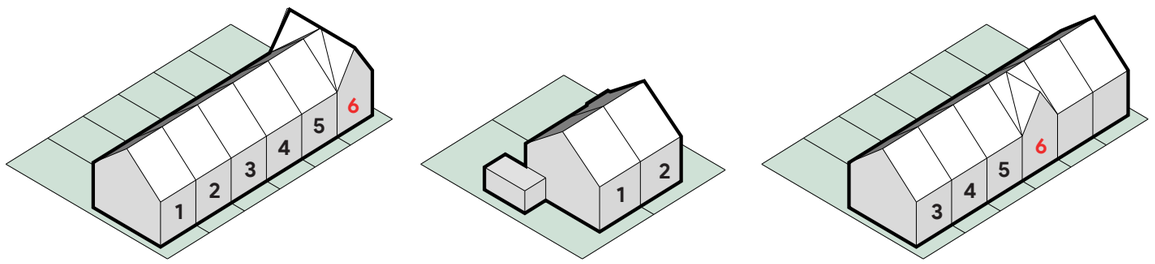


Rijwoningen in maximaal twee lagen met kap

Kleurenpalet en vormgeving

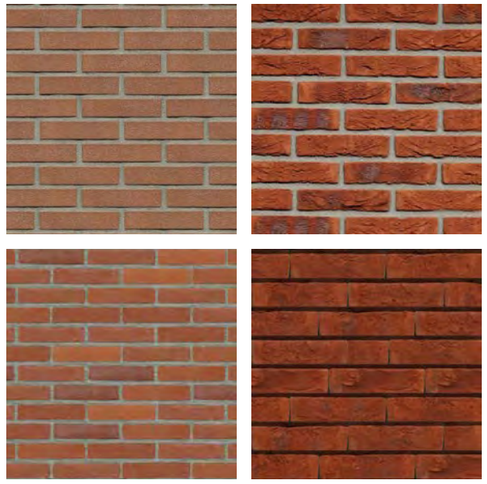


**Alle gebouwen binnen een bouwblok worden in één hoofdmateriaal uitgevoerd.
Gebouwen kunnen van elkaar afwijken in bijv. voegen, ondersteund materiaal etc.**



Maximaal 5 dezelfde kapvormen naast elkaar. Daarna toepassing afwijkende kapvorm verplicht.

Materialisering



oranje baksteen









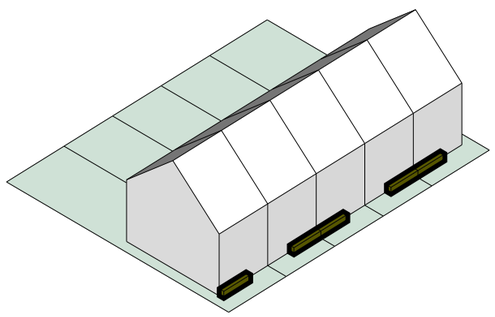
Architectonische toevoegingen: zitelement

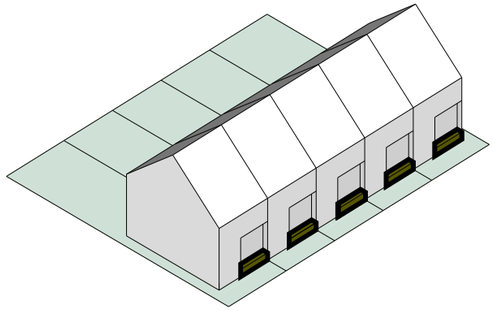
Om de sociale cohesie in het arboretum te versterken is elke woning voorzien van een zitelement aan de voorzijde. De architectonische toevoeging kan op meerdere wijzen worden toegepast. Het mag geïntegreerd worden in de gvel, maar ook als element aan de gevel worden toegevoegd.

Per gebouw (rijtje woningen, twee twee-onder-één-kapwoningen etc.) dienen de architectonische toevoegingen met de zelfde vormgeving worden toegepast. Ze hebben dezelfde materialisering en vormgeving als basis. Kleine uitzonderingen bij bijvoorbeeld hoekwoningen zijn toegestaan.

Erfafscheidingen en terreininrichting

- Geen erfafscheiding richting openbare ruimte aan voorzijde
- Haag met Taxus baccata (Taxushaag) als erfafscheiding aan zij- en achterkant
- Stoepzone in dezelfde materialisering als het trottoir of afwijkend. In dat geval bij alle 3 de bouwblokken dezelfde afwijkende materialisering





Elke woning is voorzien van een zitelement aan de voorzijde van de woning. Zitelement kan een toevoeging aan, of onderdeel van de gevel zijn.

















Toetsingscriteria uiterlijk van bouwwerken

Bebouwingskorrel
- Het bouwblok

Bouwmassa
- Maximaal 3 lagen (2 lagen met kap of 3 lagen met plat dak)

Materialisering en gevelindeling
- Kleur en materiaal conform palet
- Alle woningen binnen één bouwblok worden in één hoofdmateriaal uitgevoerd
- Detaillering bij alle woningen gelijk
- Toepassing kunststoffen, betonsteen, houtwolcementplaat e.d. als gevelmateriaal uitgesloten
- Geen blinde gevels richting openbare ruimtes
- Bij hoekwoningen is een tweezijdige oriëntatie verplicht

Architectonische toevoegingen
- Elke rijwoning voorzien van een zitelement, meeontworpen met het hoofdvolume
- Geen voorgeschreven materialisering
- Zelfde vormgeving/materialisering per bouwblok

Dakvormen
- Overwegend zadeldaken, toegepast in een moderne interpretatie
- Platte daken zijn mogelijk bij bijzondere accenten
- Maximaal 5 woningen naast elkaar met in de basis dezelfde kapvorm. Daarna toepassing afwijkende kaprichting of kapvorm verplicht
- Dakkapel mogelijk, mits meeontworpen
- Geen prominente dakranden, boeiboorden e.d.
- Antractiete dakpannen verplicht
- Alle woningen hebben dezelfde dakpannen

Kozijnen
- De kozijnen van de woningen in deze strook hebben allemaal dezelfde nader te bepalen kleur en materialisering

De tuinen

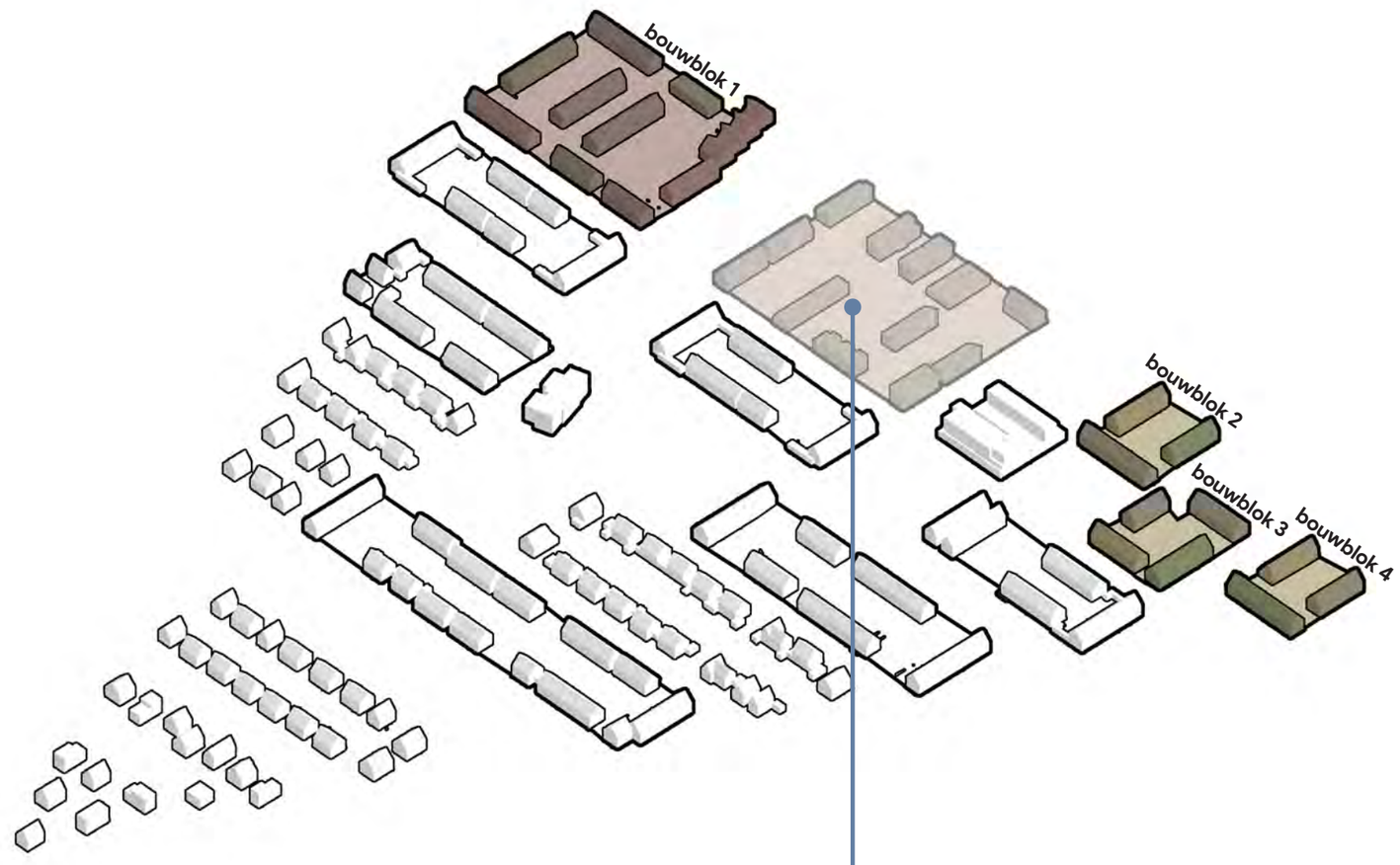
De Tuinen vormen een brede, gevarieerde landschappelijke strook die zich onderscheidt door een patchwork-achtige ordening van woonvelden, voorzieningen en groene openbare ruimtes. Tussen de bebouwingsvelden liggen rechthoekige tuinen en hofachtige plekken, die samen een afwisselend patroon van bebouwing en groen vormen. Deze openbare tuinen bieden ruimte voor uiteenlopende functies, zoals vaste plantentuinen, buurttuinen, moestuinen of sport- en speelplekken, en dragen zo bij aan een levendige, sociale buitenruimte.

Aan weerszijden van de strook liggen landschappelijke bomenrijen of singels — grasstroken met inheemse, klimaatbestendige bomen op onregelmatige afstand, wat zorgt voor een informeel en natuurlijk beeld. Ook binnen de strook zelf lopen kortere en langere boomsingels die de verschillende woonvelden structureren en verbinden. Brede, gemengde hagen worden toegepast als erfafscheiding en rondom de openbare tuinen, waardoor een samenhangend, groen straatbeeld ontstaat. Het resultaat is een landelijk, biodiverse omgeving die uitnodigt tot ontmoeting en gebruik.

Binnen deze landschappelijke structuur ontstaat een gevarieerd woonmilieu met verschillende woningtypen, voorzieningen en appartementen. De architectuur weerspiegelt deze diversiteit, maar blijft samenhangend door een gedeelde vormentaal, materiaalgebruik en kleurstelling. De programmatische variatie zorgt voor levendigheid; de architectonische eenheid zorgt voor rust en herkenbaarheid.

Toegepaste materialen zijn hout en baksteen, in materiaaleigen of vergrijsde tinten, met aandacht voor duurzaamheid en herbruikbaarheid. Kunststoffen, betonsteen, houtwolcementplaten en vergelijkbare materialen zijn niet toegestaan als gevelafwerking. Daken kunnen worden uitgevoerd met dakpannen, leipannen, felsdaken of groendaken, afhankelijk van de woningtypologie en oriëntatie.

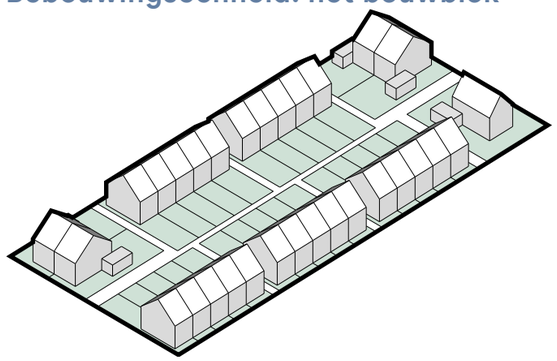
Niet alleen de gebouwen, maar ook de overgangsruimtes tussen openbaar en privé bepalen het beeld van de Tuinen. In plaats van rechte straten ontstaan hier groene hofjes, kleine pleintjes en informele paden, waar voor- en achtertuinen op natuurlijke wijze in elkaar overvloeien. Overal zorgen lage en halfhoge gemengde hagen voor een groene omkadering en een herkenbare identiteit.



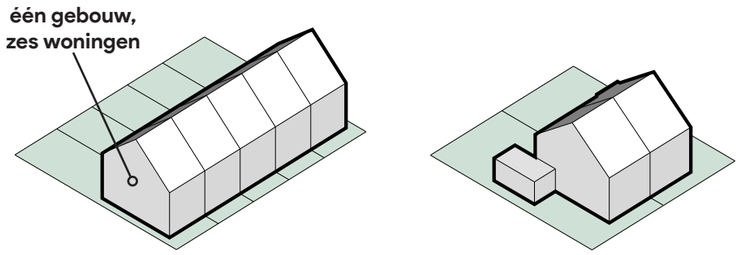
Dit is de Proeftuin. Voor de bouwblokken in de Proeftuin geldt dat hiervoor per uit te geven bouwblok afzonderlijke kavelpaspoorten worden opgesteld. Hierin worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de bebouwing en eventueel (perceel-)inrichting vastgelegd. Het biedt initiatiefnemers en ontwerpers duidelijke kaders voor het gebruik, de situering, de maatvoering en de verschijningsvorm van bebouwing. Indien sprake is van een gemeenschappelijke tuin, zullen ook hiervoor kaders gegeven worden.



Bebouwingseenheid: het bouwblok

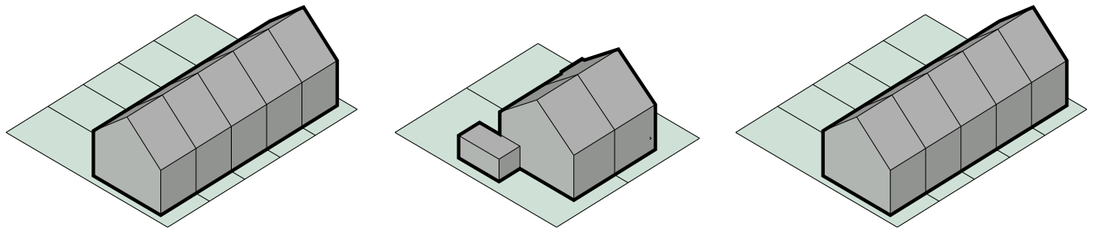


Bouwmassa

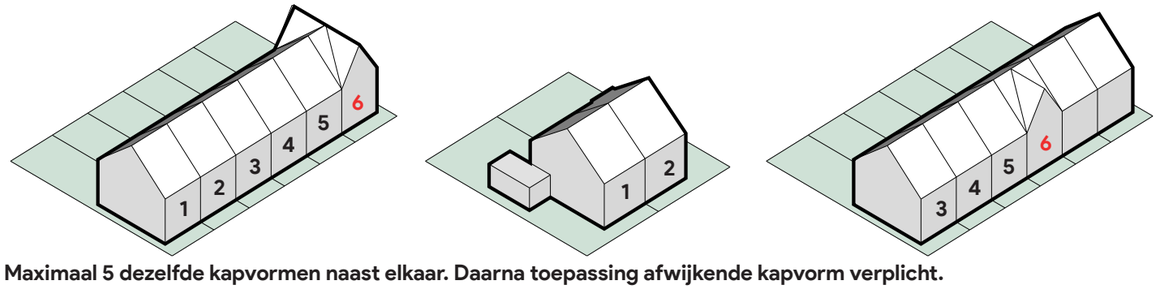


Rij- en twee-onder-één-kap-woningen in maximaal twee lagen met kap

Kleurenpalet en vormgeving



Alle gebouwen binnen een bouwblok worden in één hoofdmateriaal uitgevoerd.
Gebouwen kunnen van elkaar afwijken in bijv. voegen, ondersteund materiaal etc.



Maximaal 5 dezelfde kapvormen naast elkaar. Daarna toepassing afwijkende kapvorm verplicht.

Materialisering



baksteen in aardetinten hout in materiaaleigen kleur





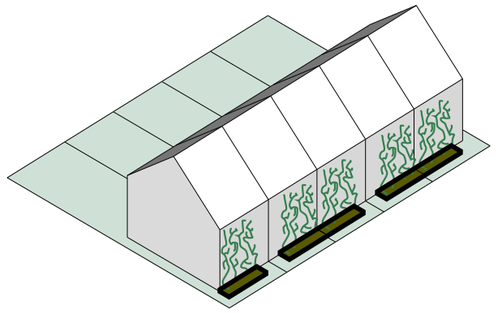




Architectonische toevoegingen: geveltuin

Om het groene karakter van de tuinen tot aan de woningen te laten lopen en daarmee de barrière tussen privé en openbaar te verzachten, dienen woningen te worden voorzien van een geveltuin.

Dit betreft een zone (maximaal 1 meter) aan de voorzijde van de woning die groen ingericht/beplant dient te worden. Om de woning extra te vergroenen dient elke woning te worden voorzien van één of meerdere klimhulp kabels, palen etc. die de toepassing van opgaande beplanting stimuleren. Hierdoor krijgt de woning naast een geveltuin ook een groene gevel.



Elke woning heeft een geveltuin met klimhulp kabels, palen etc. t.b.v. opgaande beplanting

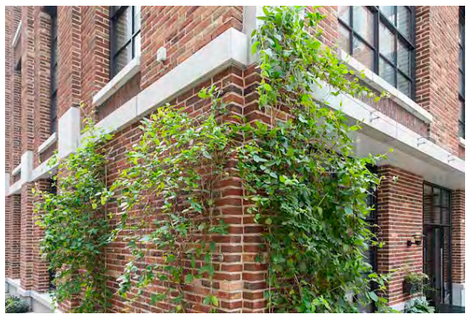
Erfafscheidingen en terreininrichting

Erfafscheidingen aan voorzijde niet toegestaan





















Toetsingscriteria uiterlijk van bouwwerken

Bebouwingskorrel
- Het bouwblok

Bouwmassa
- Maximaal 3 lagen (2 lagen met kap of 3 lagen met plat dak)

Materialisering en gevelindeling
- Kleur en materiaal conform palet
- Alle woningen binnen één bouwblok worden in één hoofdmateriaal uitgevoerd
- Detaillering bij alle woningen gelijk
- Geen blinde gevels richting openbare ruimtes
- Bij hoekwoningen is een tweezijdige oriëntatie verplicht

Architectonische toevoegingen
- Elke woning is voorzien van een geveltuin
- Geveltuin is maximaal 1 meter diep
- Geveltuin wordt door ontwikkelaar groen ingepast
- Toepassing borderrand tussen privé en openbaar uitgesloten

Dakvormen
- Overwegend zadeldaken, toegepast in een moderne interpretatie
- Platte daken zijn mogelijk bij bijzondere accenten
- Maximaal 5 woningen naast elkaar met in de basis dezelfde kapvorm. Daarna toepassing afwijkende kaprichting of kapvorm verplicht
- Dakkapel mogelijk, mits meeontworpen
- Geen prominente dakranden, boeiboorden e.d.
- Antractiete dakpannen verplicht
- Alle woningen hebben dezelfde dakpannen

Intermezzo: wonen direct aan het groen

In Breecamp-West zijn er plekken waar de woningen niet aan een staat liggen, maar direct aan een groene zone of groene plek, in een intieme en rustige omgeving waar de groene inrichting en niet de straat het vertrekpunt is. Geen auto's die voorbij razen, geen harde bestrating die het beeld doorbreekt. De woningen openen zich naar het groen; de tuin en het openbaar groen worden een verlengstuk van de woning. Kinderen kunnen veilig spelen, buren ontmoeten elkaar spontaan en de natuur staat altijd dichtbij. Informele paden, bloeiende borders en intieme zitplekken creëren een vriendelijke en sociale ruimte, terwijl de woningen toch hun eigen privacy behouden.















Specials

Binnen Breecamp-West komen ‘specials’: bijzondere woongebouwen, bijzondere typologieën en bijzondere ensembles. Deze ‘afwijkingen’ ten opzichte van de reguliere ontwikkelingen zorgen voor verbijzonderingen, oriëntatiepunten of landmarks in de structuur van Breecamp-West. Voor de Proeftuin en de Architectenkavels geldt dat deze via een afwijkende uitgiftestrategie worden uitgegeven.

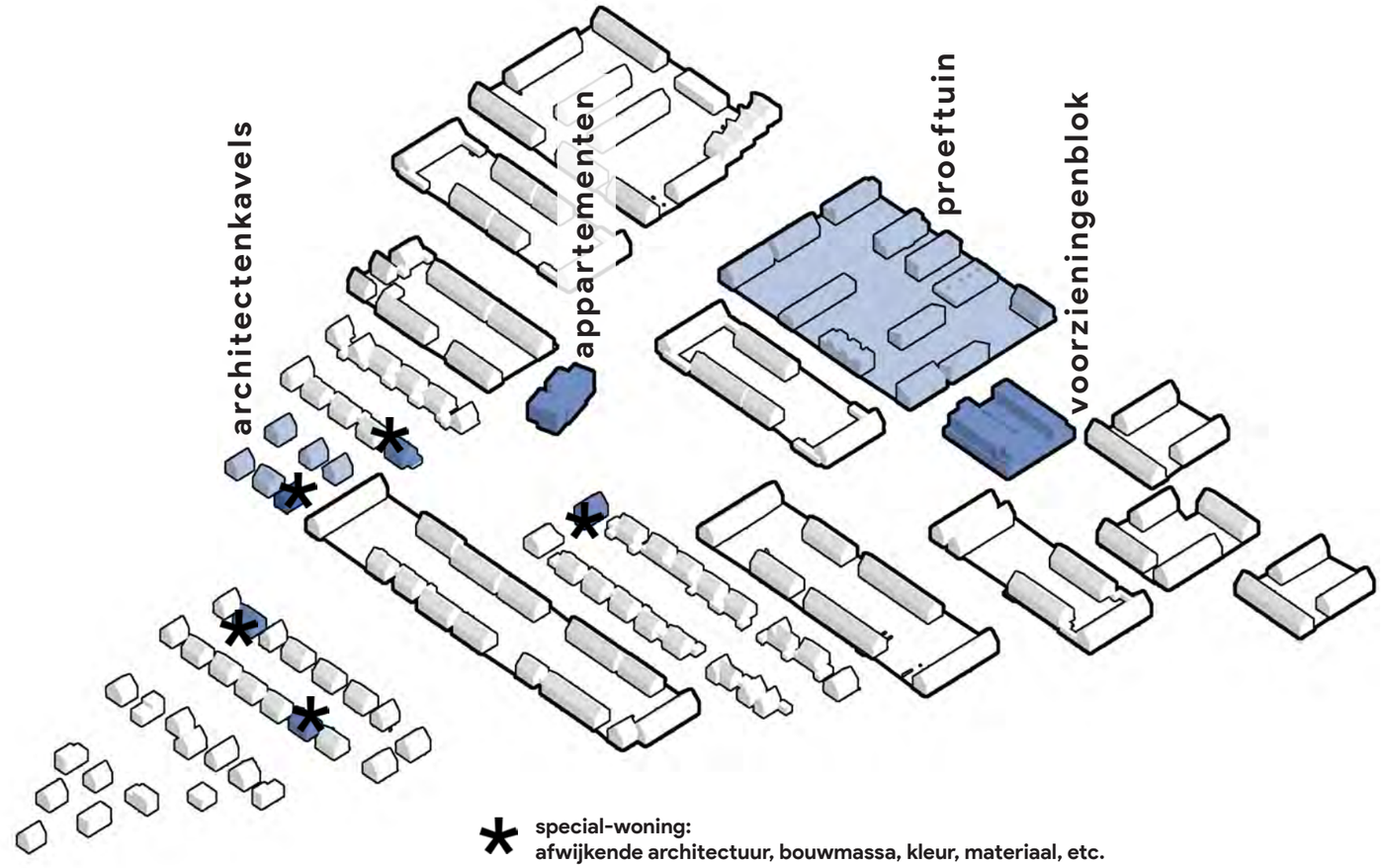
De Proeftuin

Binnen Breecamp-West wordt ruimte gereserveerd voor een proeftuin voor innovatieve woonconcepten. In de proeftuin komen duurzame woningen voor specifieke doelgroepen, zoals starters. Er is ruimte voor experimenten met afwijkende typologieën, doelgroepen en technologieën. De ambitie is om hier biobased of circulair gematerialiseerde woningen te bouwen. Dit past in de trend van bouwen met modulaire of prefab woningen. In Nederland zijn er meerdere conceptbouwers die deze woningen kunnen produceren. Met marktpartijen die hier ervaring mee hebben zal worden bekeken of fabrieksmatig bouwen en duurzame materialisatie gecombineerd kan worden met betaalbaar wonen.

Naast biobased of circulair gematerialiseerde woningen gaat het ook om toekomstbestendig ontwerpen, rekening houdend met een veranderend gebruik. De woningen worden zo efficiënt mogelijk ontworpen qua kosten, materiaal en ruimte. Dat is op zich een duurzaam uitgangspunt. Het risico is echter dat daardoor het ontwerp weinig flexibiliteit biedt voor functionele verandering op termijn. Het is de ambitie om daar rekening mee te houden in het ontwerp. Denk aan extra dragend vermogen, flexibel indeelbare plattegronden, mogelijkheden voor aanbouw, overdimensioneren van de draagstructuur etc. In de proeftuin komen in totaal zo’n 60 tot 70 woningen in een mix van prijscategorieën en dus een gedifferentieerd woningaanbod. Omdat het proces waarlangs de woningen worden uitgegeven nog niet bekend is, is de Proeftuin buiten dit Omgevingskwaliteitsplan gehouden.

Architectenkavels

De architectenkavels lijken op ‘reguliere’ vrije kavels die t.b.v particulier opdrachtgeverschap worden uitgegeven. In dit geval is de uitzondering dat hier door de toekomstige bewoner een kavel inclusief ontwerp wordt gekocht. De ontwerpen worden bijvoorbeeld gemaakt door jonge Zwolse architecten die hun ontwerpen middels een prijsvraag aanbieden. De “Stichting Zwols Architectuur Podium” zou hier een rol in kunnen spelen. Deze architectenkavels dienen in een eigen afwijkende architectuur ontworpen te worden, waarbij ook een typologische variatie denkbaar is. Omdat het proces waarlangs deze kavels worden uitgegeven nog niet bekend is, zijn de architectenkavels buiten dit Omgevingskwaliteitsplan gehouden.

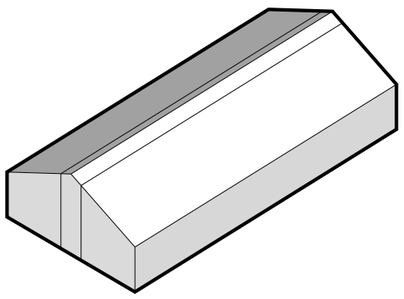


* special-woning:
afwijkende architectuur, bouwmassa, kleur, materiaal, etc.

Voor de architectenkavels en de bouwblokken in de Proeftuin worden specifieke kavelpaspoorten opgesteld. Hierin worden de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de bebouwing vastgelegd.

Appartementen
Het appartementengebouw (of gestapelde woningen) is een landmark: het gebouw is hoger of groter, en heeft een alzijdige uitstraling met een representatieve oriëntatie naar alle zijden. Het blok staat op een beeldbepalende locatie, aan een grote groene ruimte en in een zichtlijn. Om dit te versterken loopt de landschappelijke inrichting van de strook waar ze in staat door tot tegen het gebouw. Dit gebouw krijgt een eigen architectuursignatuur, met een uitwerking als een soort van (grote) 'polderschuur' (met bijvoorbeeld één kap op het hele gebouw), in een kleur- en materiaalstelling die bij dit concept past.

Bebouwingseenheid: het gebouw



ontworpen in samenhang met voorzieningenblok





een eigen architectuursignatuur: 'polderschuur'









Het appartementengebouw en het voorzieningenblok hebben elk een eigen identiteit, typologie en architectuur. Tegelijkertijd is het mogelijk om ze als een visueel en functioneel samenhangende eenheid te ontwerpen. Door overeenkomsten in materiaalgebruik, kleurstelling en architectonische details ontstaat een duidelijke familieband tussen de twee gebouwen, zonder dat hun individuele karakter verloren gaat.

Voorzieningenblok
Het voorzieningenblok is een functioneel gemengd blok met voorzieningen op de begane grond en woningen daarbovenop. Ondanks de verschillende functies heeft het gebouw één architectonische uitstraling. Het voorzieningenblok is alzijdig met een representatieve oriëntatie naar alle zijden. De entree van de woningen bovenop de voorzieningen is toegankelijk op de begane grond en duidelijk herkenbaar doordat deze een luifel heeft of dubbelhoog is. Bergingen zijn inpandig en het parkeren komt nabij het gebouw en zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door groen of hagen.







bpd

RoosdomTijhuis

Zwolle

atelier
DUTCH

Architectuur
Stedenbouw
Landschap

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

S-ZWO-2022016
12 juni 2026

Rob van der Velden
Bob Hartman
Sharon Corten
Nathalie Koren

ROB ABEN
landschapsarchitectuur