Stadsbroek –

(meer)waarde voor de stad en regio Zwolle

Toetsing, beoordeling, variabelen en eindadvies

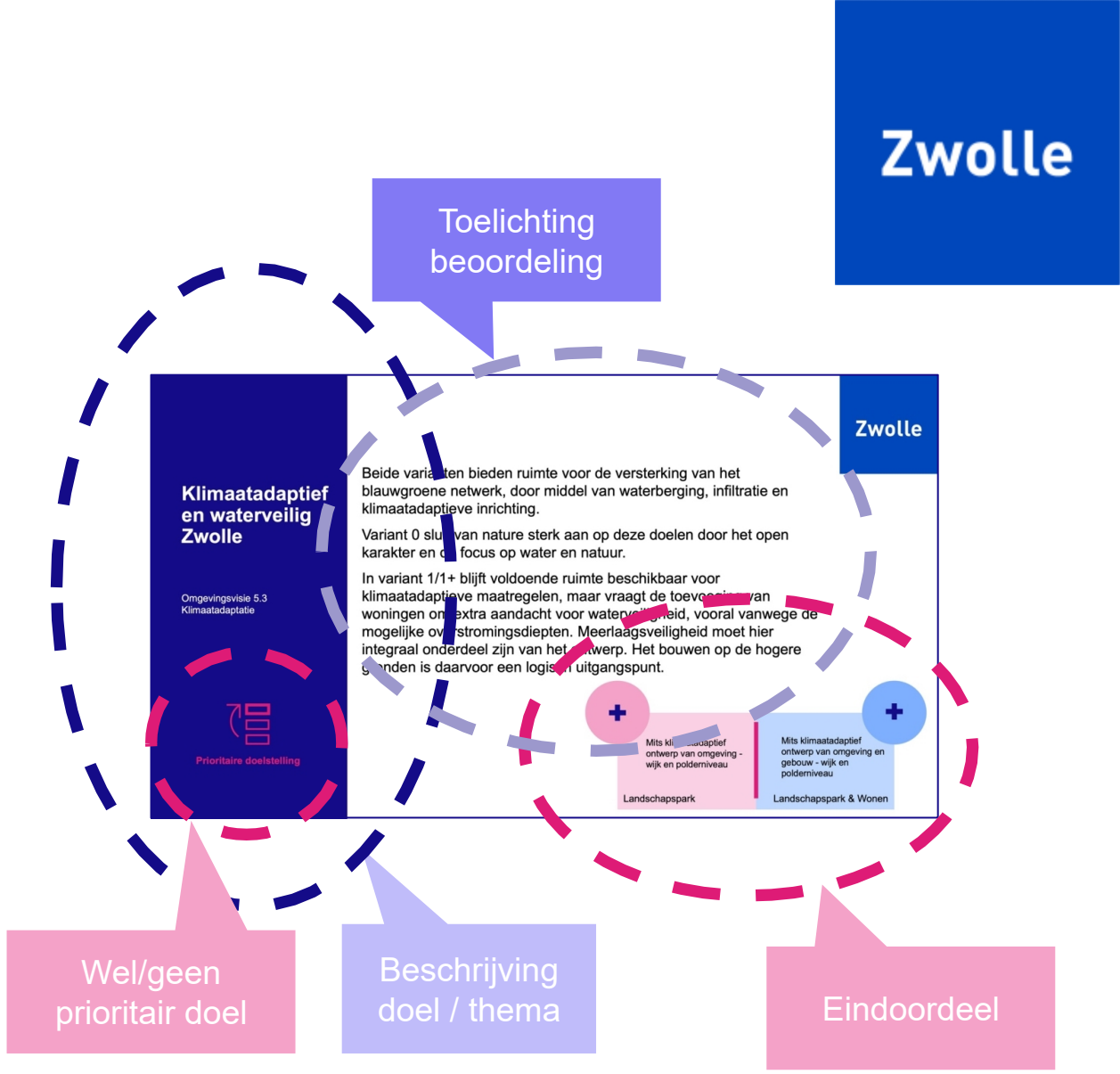


Zwolle

De toets

Toetsing

De varianten voor Stadsbroek zijn getoetst aan de inhoudelijke ambities en uitgangspunten van de omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen en het Ruimtelijk Toekomstperspectief. Per onderdeel is een toelichtende beoordeling opgenomen en een samengevat eindoordeel.



Bijdrage aan de Zwolse Woonopgaven

Omgevingsvisie 1.3 Relatie verstedelijkingsstrategie en 4.4.2: woonopgave en 4.4.5: stadsrand

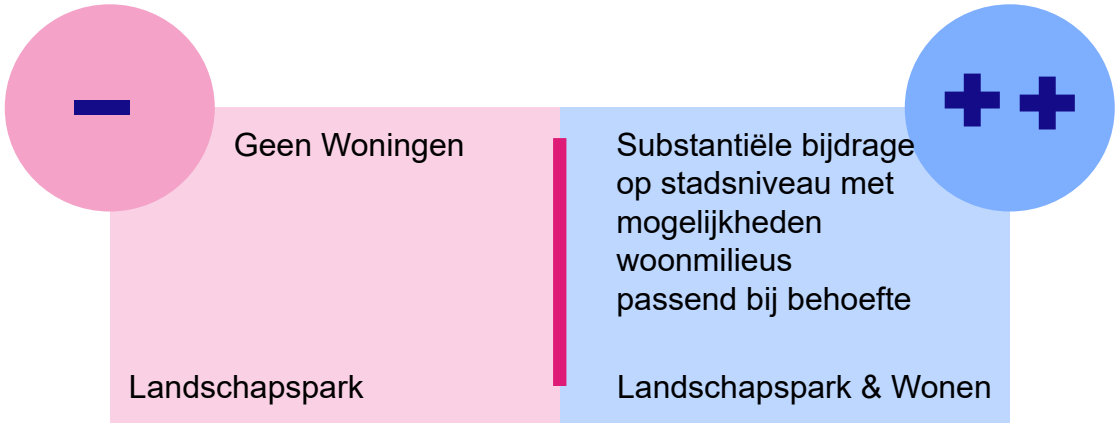
Prioritaire doelstelling

De varianten verschillen sterk in hun bijdrage aan de woningbouwopgave.

Variant 0 levert geen woningen op en draagt daarmee niet bij aan de urgente woonvraag.

Variant 1 biedt ruimte voor ongeveer 500 - 530 woningen en maakt daarmee een substantiële bijdrage mogelijk aan de stedelijke doorstroming en variatie in woonmilieus. Deze variant sluit aan bij de behoefte aan nieuwe uitbreidingslocaties en biedt perspectief om sneller woningen te realiseren dan in andere uitleggebieden.

Daarnaast biedt variant 1 een structuur waarop doorontwikkeld kan worden wanneer het bedrijf aan de Ruimzichtweg 6 mogelijk verplaatst naar een bedrijventerrein.



Klimaatadaptief en waterveilig Zwolle

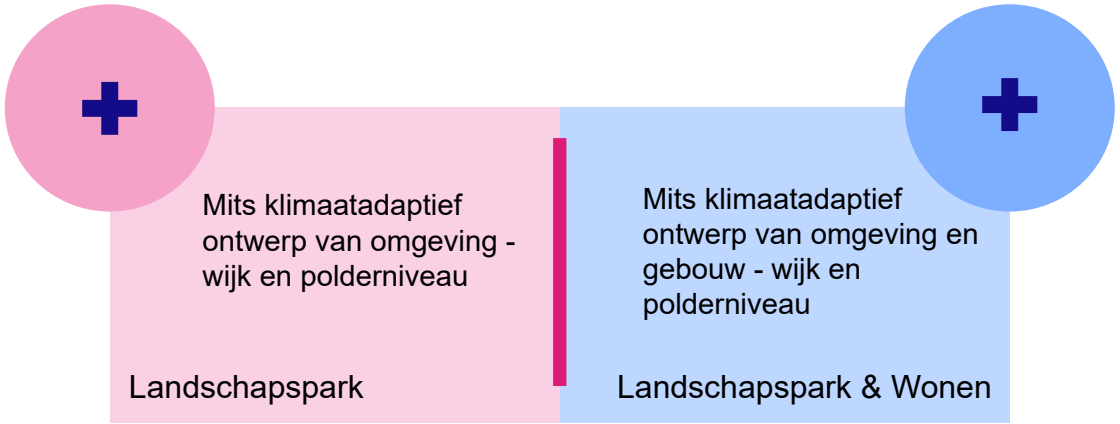
Omgevingsvisie 5.3
Klimaatadaptatie

Prioritaire doelstelling

Beide varianten bieden ruimte voor de versterking van het blauwgroene netwerk, door middel van waterberging, infiltratie en klimaatadaptieve inrichting.

Variant 0 sluit van nature sterk aan op deze doelen door het open karakter en de focus op water en natuur.

In variant 1 blijft voldoende ruimte beschikbaar voor klimaatadaptieve maatregelen, maar vraagt de toevoeging van woningen om extra aandacht voor waterveiligheid, vooral vanwege de mogelijke overstromingsdiepten. Meerlaagse veiligheid moet hier integraal onderdeel zijn van het ontwerp. Het bouwen op de hogere gronden is daarvoor een logisch uitgangspunt. Daarnaast biedt deze variant ruimte voor experimentele vormen van woningbouw.



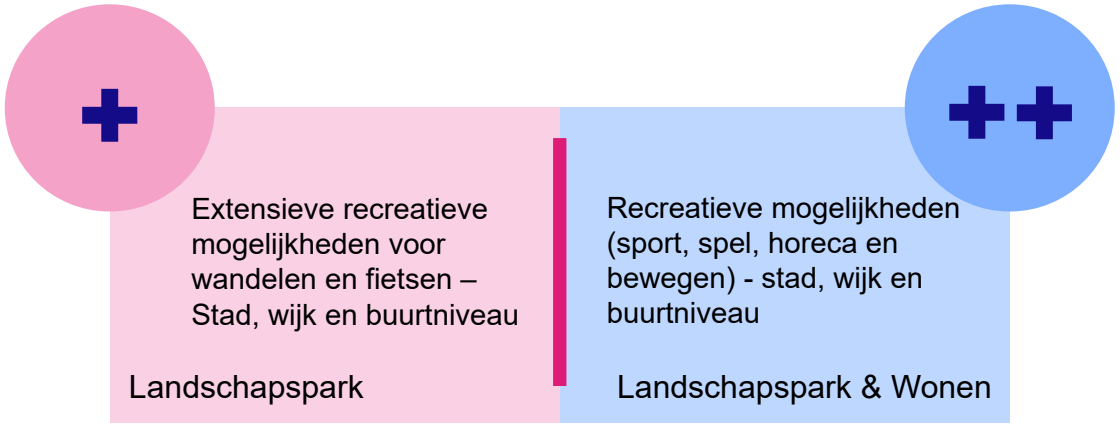
Een gezonde leefomgeving, die uitnodigt tot bewegen

Omgevingsvisie 5.4: een gezonde Zwolse leefomgeving en 6.5: gebiedsprofiel Sub-urbaan, opgave recreatieve verbindingen woon- en buitengebied

Variant 0 biedt een rustige, natuurlijke omgeving met ruimte voor vooral extensieve recreatie, wat bijdraagt aan beweging, ontspanning en gezondheid.

Variant 1 voegen hier woonomgevingen aan toe die direct aansluiten op wandel- en fietsroutes. De variabele om sport- en ontmoetingsfuncties zoals een recreatieve as of belevenisbos toe te voegen waarmee meer variatie ontstaat in het aanbod, is het best passend in variant 1 (maar is ook mogelijk in variant 0).

Daarmee vergroot deze variant het totaalpakket aan beweeg- en ontmoetingsmogelijkheden voor bewoners en bezoekers.



Behouden en versterken van landschap en hoofd groenstructuur

Omgevingsvisie 5.2: landschap en groenstructuur

Prioritaire doelstelling

Variant 0 past het best binnen het bestaande landschap, omdat het open polderbeeld en de verkavelingsstructuren vrijwel volledig behouden blijven.

Variant 1 respecteert deze kwaliteiten grotendeels, maar vraagt om zorgvuldige inpassing van woonvelden zodat doorzichten en de kenmerkende blokstructuur niet worden aangetast. Wanneer er gekozen wordt voor experimentele en unieke woonvormen, biedt dit een kader voor de ontwerpopgave.

De mate van landschappelijke impact verschilt dus duidelijk, waarbij variant 0 het meest behoudend is en variant 1 afhankelijk is van ontwerpkwaliteit.



Behouden en versterken ecologische waarden

Omgevingsvisie 5.2.1: Natuur

Prioritaire doelstelling

Variant 0 biedt grote ecologische meerwaarde door rust, openheid en ruimte voor nieuwe natuurontwikkeling via biotopen zoals moerasbos, rietoevers en hooilanden.

Variant 1 levert door woningbouw, recreatieve voorzieningen en verkeersbewegingen minder natuurwinst op; verstoring neemt toe en ecologische kwaliteit wordt beperkter. Tegelijk geldt voor deze variant dat de ecologische waarden wel degelijk toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Ecologisch gezien sluit variant 0 duidelijk het beste aan op de beleidsdoelen en potentie van het gebied.



Behouden en versterken cultuur-historische waarden

Omgevingsvisie 5.2.3: Cultuurhistorie

Variant 0 behoudt de cultuurhistorische structuren van het gebied het beste, zoals het dijklint, de blokverkaveling en de historische zichtlijnen.

Variant 1 raakt deze waarden deels waar woonvelden niet aansluiten op het verkavelingspatroon of zichtlijnen worden doorbroken.

Verdere bebouwing midden in het landschap is niet direct passend binnen de historische polderstructuur. Varianten met woningbouw vragen daarom om expliciete landschappelijke en cultuurhistorische afstemming.



Multifunctioneel grondgebruik

Omgevingsvisie 4.3: Sturen op kwalitatief ontwikkelen

Stadsbroek biedt in beide varianten ruimte voor meervoudig gebruik van het gebied.

Variant 0 richt zich op een combinatie van natuur, waterberging, extensieve recreatie en duurzaam agrarisch gebruik, passend bij het open polderlandschap.

Variant 1 voegt hier woonprogramma en meer variatie in recreatieve mogelijkheden aan toe, waardoor functies elkaar versterken binnen één gebied en in samenhang met bijv. Milligerplas. Deze variant benut de beschikbare ruimte breder, maar vraagt ook om zorgvuldige afstemming om landschap, ecologie en gebruik in balans te houden.

Beide varianten dragen daarmee bij aan de ambitie om kwalitatief en multifunctioneel te ontwikkelen.



De kenmerken van het gebied staan centraal

Omgevingsvisie 4.3: Sturen op kwalitatief ontwikkelen

Het open polderlandschap, de historische verkaveling en de dijkstructuren vormen het herkenbare fundament van Stadsbroek.

Variant 0 sluit hier vanzelfsprekend sterk op aan, omdat het landschap en de karakteristieke structuren vrijwel volledig behouden blijven.

Variant 1 past in hoofdlijnen binnen deze gebiedskenmerken, maar vraagt om een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing om doorzichten, blokverkaveling en cultuurhistorische lijnen te respecteren.

Beide varianten dragen daarmee bij aan het principe dat het gebied zelf leidend is in het ontwerp, al vereist variant 1 expliciete(re) aandacht om de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit herkenbaar te houden bij het realiseren van woningen.



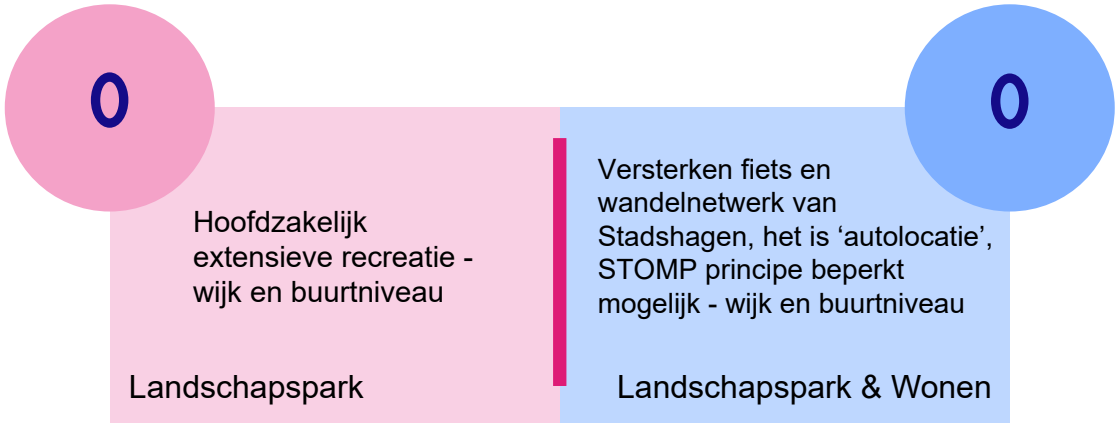
De Zwolse mobiliteits-opgave

Omgevingsvisie 5.5. Mobiliteit

Beide varianten bieden ruimte voor recreatieve routes, die direct bijdragen aan wandelen en fietsen. Geen van de varianten draagt sterk bij aan bovenliggende mobiliteitsopgave: beide varianten worden beoordeeld met een neutrale score.

Variant 0 voegt vooral recreatieve routes toe, die bijdragen aan wandelen en fietsen, maar geen structurele mobiliteitsverbetering opleveren.

Variant 1 biedt beperkte kansen door aansluiting op bestaande infrastructuur, maar de lage dichtheden en ligging maken toepassing van het STOMP-principe lastig. Een verkeerskundig ontwerp is bij verdere uitwerking van variant 1 gewenst.



Duurzame landbouw (kringloop-landbouw)

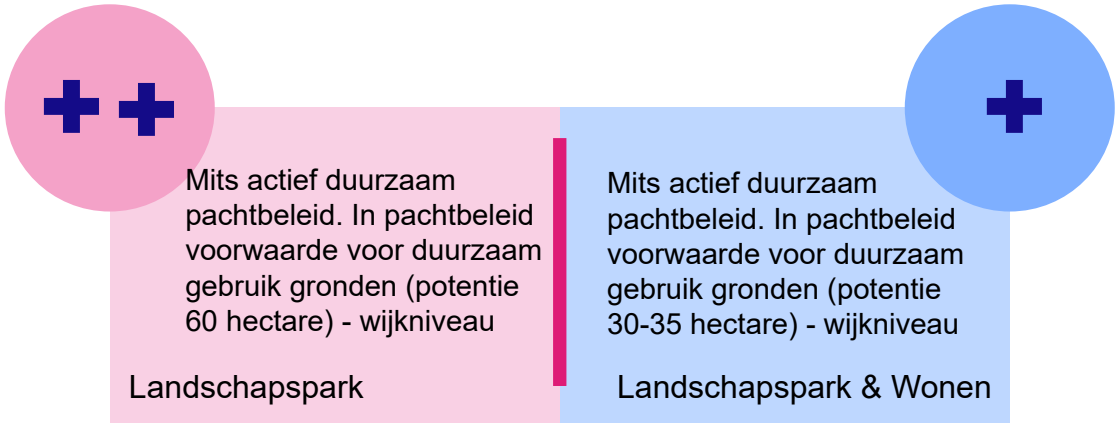
Omgevingsvisie 6.10
Gebiedsprofiel gemengd landelijk gebied

De landbouwfunctie blijft in beide varianten onderdeel van Stadsbroek, maar op verschillende schaal.

Variant 0 biedt ruim baan voor duurzaam agrarisch gebruik en versterking van natuurinclusieve landbouw, in lijn met het landschappelijke karakter van de polder (potentie 60 hectare).

In variant 1 blijft landbouw deels mogelijk, maar wordt de ruimte beperkter door de toevoeging van woonvelden en recreatieve voorzieningen. Wel ontstaan in deze variant nieuwe kansen voor stadslandbouw of andere verweven vormen van duurzaam grondgebruik (potentie 30-35 hectare).

Beide varianten kunnen bijdragen aan kringlooplandbouw, waarbij variant 0 de meeste fysieke ruimte biedt.



Zwolle deltaspons door een robuust blauwgroen netwerk

Ruimtelijk Toekomstperspectief

Prioritaire doelstelling

Beide varianten dragen bij aan de Zwolle deltaspons doordat infiltratie, buffering en vertraagde afvoer kunnen worden geïntegreerd in het ontwerp.

Variant 0 biedt hiervoor de meeste ruimtelijke kwaliteit doordat water en natuur leidend blijven.

Variant 1 creëert aanvullende kansen door koppeling van klimaatadaptatie aan stedelijke ontwikkeling, maar vereist daarbij nadruk op waterveiligheid en meerlaagse veiligheid. Tegelijk biedt het experimenteerruimte voor nieuwe of andere woonvormen in relatie tot de klimaatopgave.

Beide varianten ondersteunen daarmee de blauwgroene ambitie en bieden ruimte voor klimaatbestendige ontwikkeling in de delta. Elk op eigen wijze.



Zwols ‘noaberschap’ door sterke sociale weefsels

Ruimtelijk Toekomstperspectief

Zwolle

Variant 0 draagt weinig tot niet bij aan noaberschap. Mogelijkheden zijn er wel in het kader van gemeenschappelijk landschapsbeheer, maar geen aanvullende versterking van sociale weefsels binnen het gebied. Er vormt zich geen nieuwe gemeenschap binnen of buiten het gebied en huidige sociale structuren worden niet versterkt.

Variant 1 biedt daar wel ruimte voor: door nieuwe woningen, recreatieve structuren en ontmoetingsplekken vormen zich nieuwe sociale netwerken en verbindingen met Stadshagen en omgeving. Daarmee sluiten die varianten beter aan op de ambitie om sterke sociale weefsels en verbonden buurten te creëren. Daarnaast biedt dit ook kansen voor vormen van gemeenschappelijk landschapsbeheer vanuit de woongebieden zelf.



Zwolle nabij door duurzame en aantrekkelijke verbondenheid

Ruimtelijk Toekomstperspectief

Zwolle

Nabijheid wordt in beide varianten versterkt, zij het op verschillende manieren.

Variant 0 verbetert vooral de recreatieve verbindingen tussen Stadshagen, het buitengebied en omliggende natuur, waardoor routes logischer en aantrekkelijker worden.

Variant 1 vergroot deze nabijheid verder door toekomstige bewoners direct te koppelen aan dit netwerk én door een extra fietsverbinding over het Zwarte Water op te nemen, wat de bereikbaarheid op stadsniveau versterkt. Bovendien is er meer ruimte voor het toevoegen van plekken voor dagrecreatie en meer variatie in activiteiten.

Beide varianten dragen daarmee bij aan een beter verbonden stadsrand.



Haalbaarheid getoetst aan de financiële doelstelling

Zwolle

Variant 0 is financieel onzeker, omdat de ontwikkeling geen opbrengsten genereert. Daarmee is deze – naast eigen investeringen door gemeente – grotendeels afhankelijk is van externe financiering en subsidies.

Variant 1 kent daarentegen een beperkt tekort dat beïnvloedbaar is via programmatische keuzes, zoals het aantal woningen, de betaalbaarheidsagenda of bijdragen van derden. Hierdoor biedt variant 1 meer handelingsruimte om tot een financieel haalbare gebiedsontwikkeling te komen, mits de voorgestelde optimalisaties in woonvelden en programma worden onderzocht.



Prioritaire doelstelling

–	0
Van een kostenneutrale ontwikkeling is geen sprake. De dekking voor de investeringen moet komen uit gelden van gemeente, in combinatie met gelden van derden. Dit is zeer onzeker Landschapspark	Een kostenneutrale ontwikkeling is mogelijk. Er zijn variabelen waar keuzes in mogelijk zijn om tot een kostenneutrale en zelfs winstgevende ontwikkeling te komen. Landschapspark & Wonen

Zwolle

De beoordeling

Totaaloverzicht

Dit beoordeling maken we inzichtelijk in deze pagina. Het is een samenvatting van de inhoudelijke beoordeling op onderdelen.

Prioritaire doelstellingen:

- Groen- en Recreatiebeleid
- Wonen
- Klimaatadaptatie
- Financiële uitvoerbaarheid

13

Prioritair: 5

De variant Landschapspark scoort op de doelstellingen volgens de Omgevingsvisie en het Ruimtelijk toekomstperspectief 13 punten.

Op de prioritaire doelstellingen scoort deze variant 5 punten.

Landschapspark

18

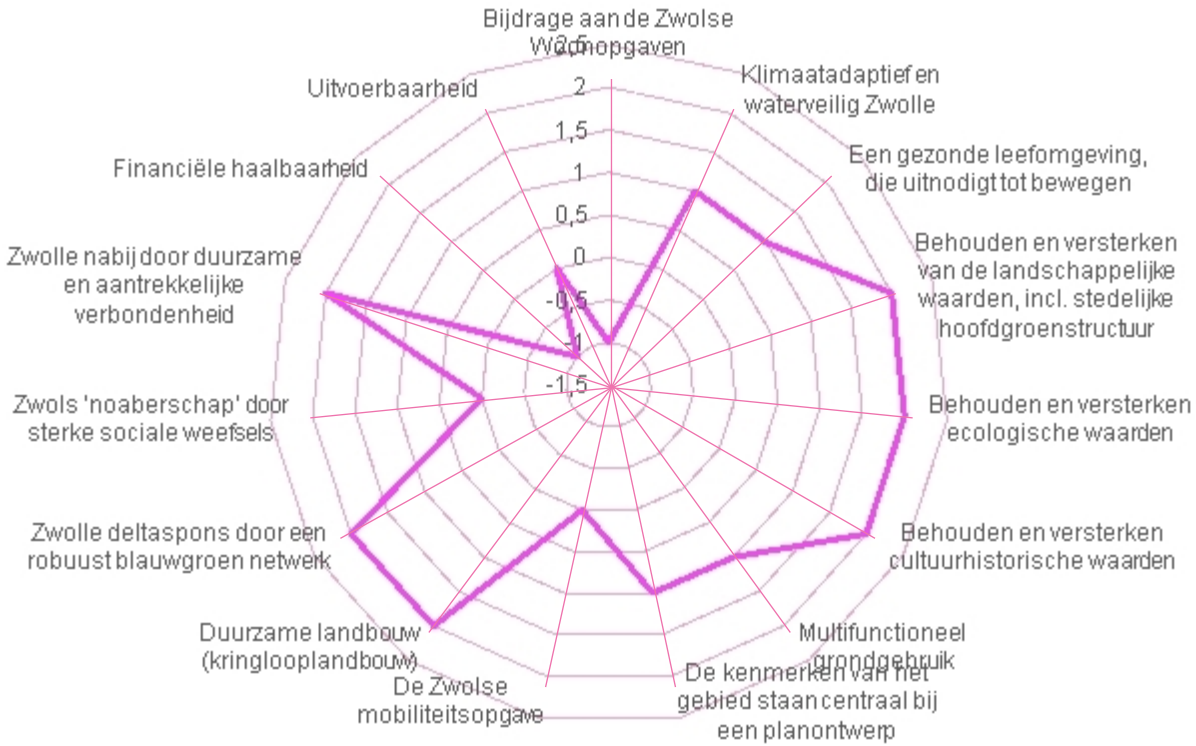
Prioritair: 7

De variant Landschapspark scoort op de doelstellingen volgens de Omgevingsvisie en het Ruimtelijk toekomstperspectief 18 punten.

Op de prioritaire doelstellingen scoort deze variant 7 punten.

Landschapspark & Wonen

Landschapspark



Landschapspark + Wonen

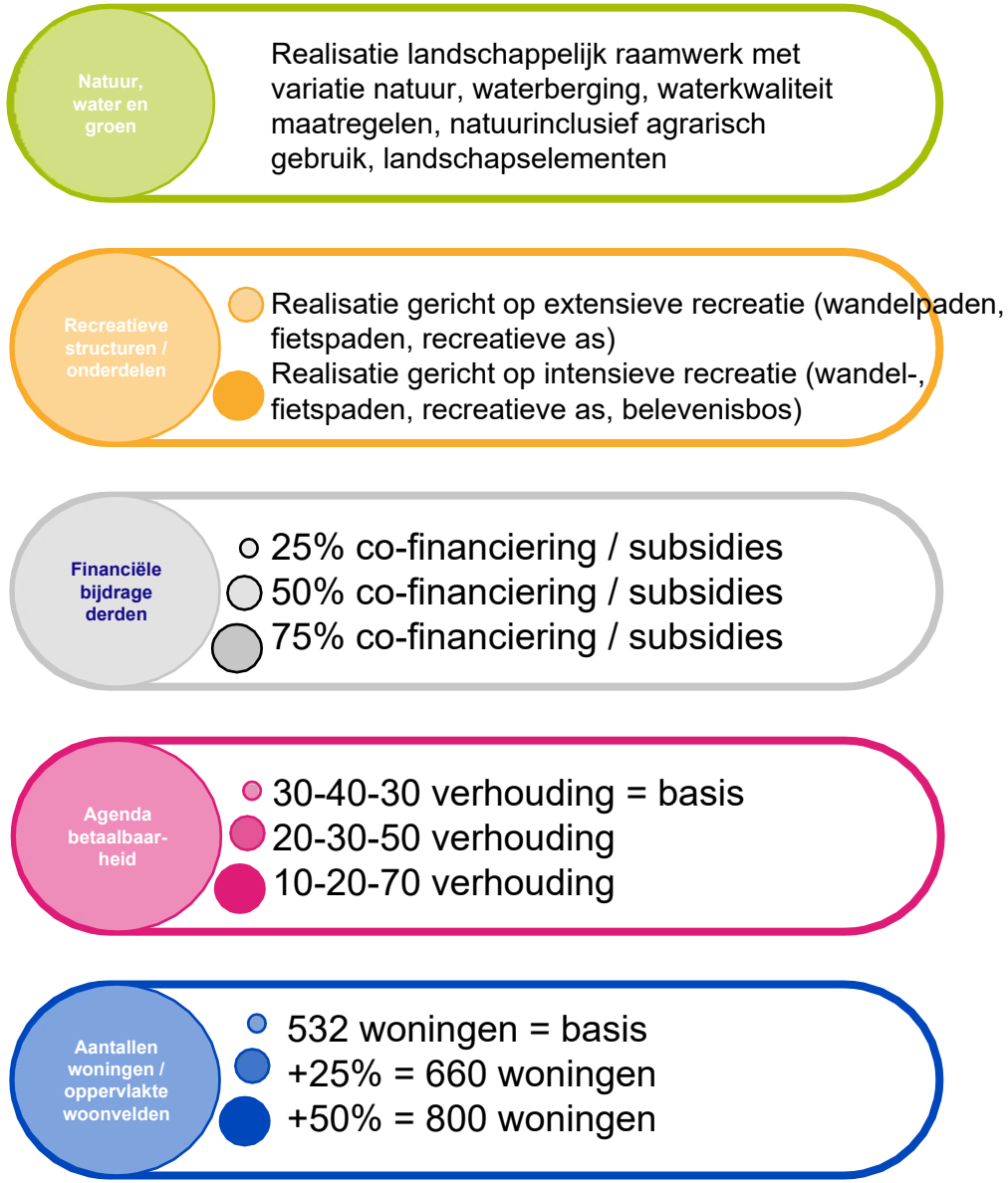


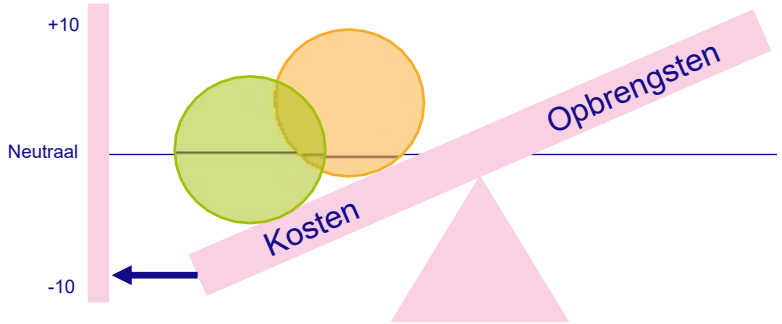
Zwolle

De variabelen

Variabelen

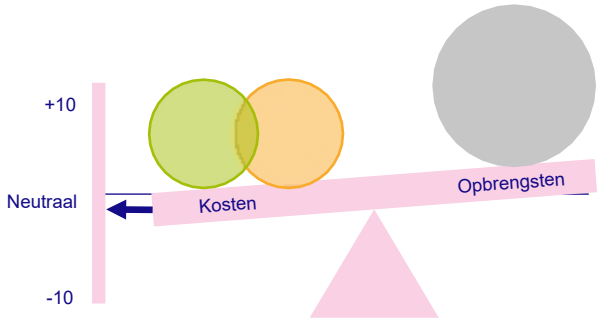
Met betrekking tot de gebiedsontwikkeling zijn er enkele variabelen die de haalbaarheid en uitvoerbaarheid beïnvloeden. Het gaat hier om het wel/niet inpassen van intensieve recreatieve voorzieningen, programmatische keuzes qua wonen, toepassing betaalbaarheidsagenda en financieringsmogelijkheden derden. Met het maken van keuzes op deze variabelen beïnvloeden we de haalbaarheid en uitvoerbaarheid. In de volgende pagina's is dit door middel van 'weegschalen' in beeld gebracht.





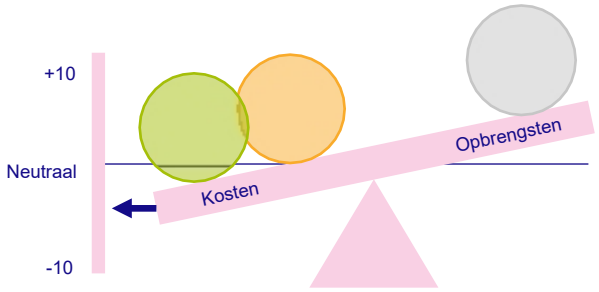
Landschapspark

De basisvariant voor het **Landschapspark** kent een financieel tekort. Deze is te dekken door door financiering door derden met 75% (*optimalisatie 1*) of 50% (*optimalisatie 2*).



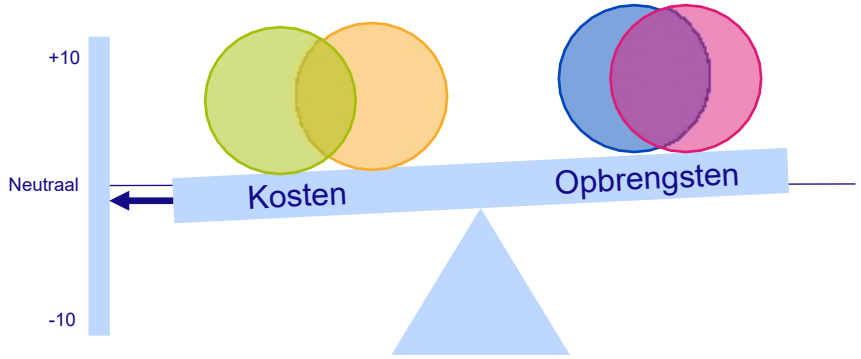
Landschapspark
(optimalisatie 1)

- Realisatie landschappelijk raamwerk
- Realisatie gericht op extensieve recreatie (wandelpaden, fietspaden, recreatieve as)
- 75% co-financiering - subsidies



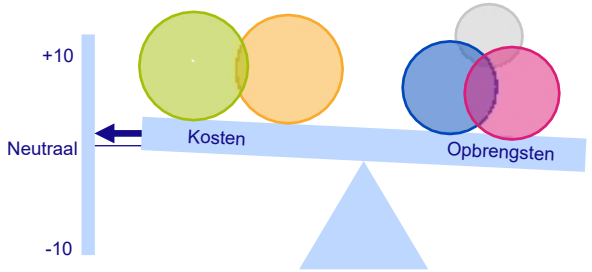
Landschapspark
(optimalisatie 2)

- Realisatie landschappelijk raamwerk
- Realisatie gericht op extensieve recreatie (wandelpaden, fietspaden, recreatieve as)
- 50% co-financiering - subsidies



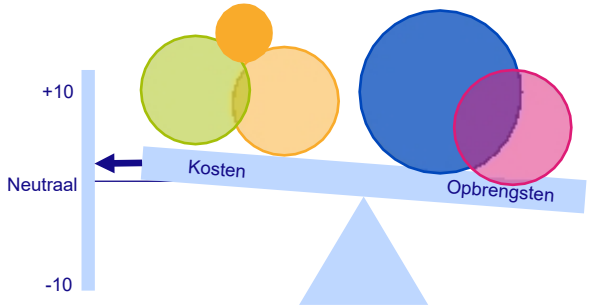
Landschapspark + wonen

De basisvariant voor het **Landschapspark+wonen** kent een klein financieel tekort. Deze is te beïnvloeden door dekking door financiering door derdenmet 25% (*optimalisatie 1*). Of door meer woningen toe te voegen (*optimalisatie 2*).



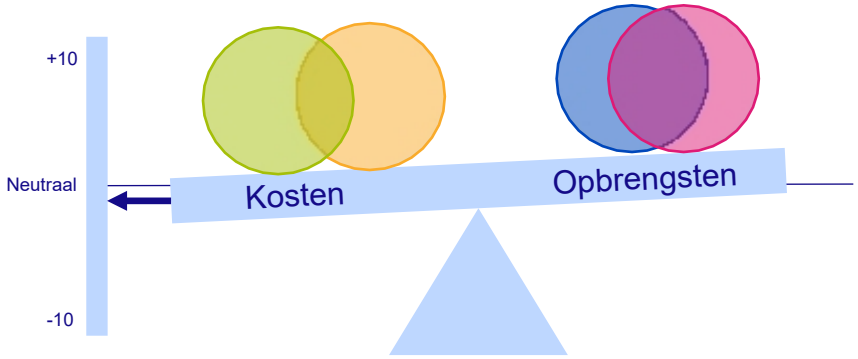
Landschapspark + wonen
(optimalisatie 1)

- Realisatie landschappelijk raamwerk
- Realisatie gericht op extensieve recreatie (wandelpaden, fietspaden, recreatieve as)
- **25% co-financiering - subsidies**
- Betaalbaarheidsagenda (30-40-30)
- Ca. 530 woningen



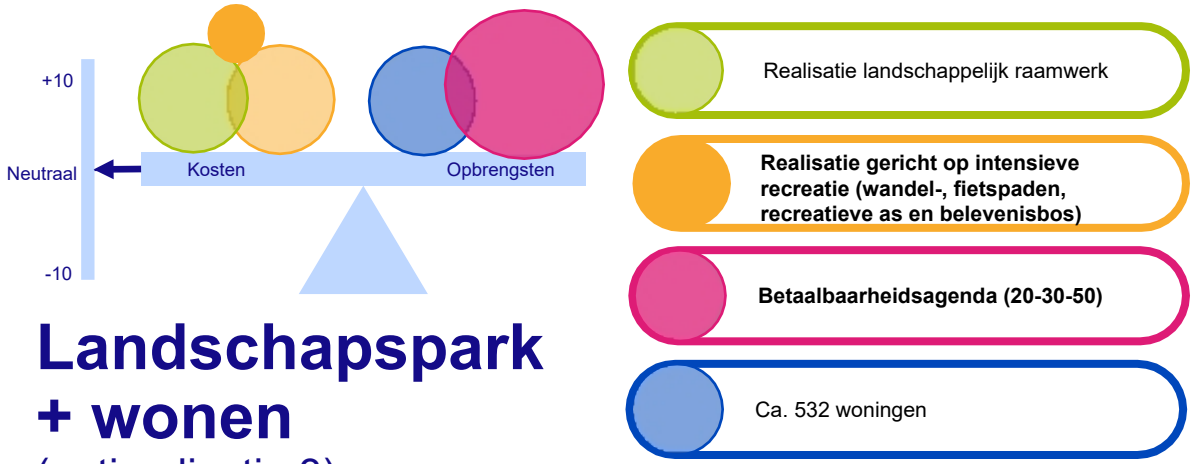
Landschapspark + wonen
(optimalisatie 2)

- Realisatie landschappelijk raamwerk
- **Realisatie gericht op intensieve recreatie (wandel-, fietspaden, recreatieve as en belevenisbos)**
- Betaalbaarheidsagenda (30-40-30)
- **Ca. 660 woningen**

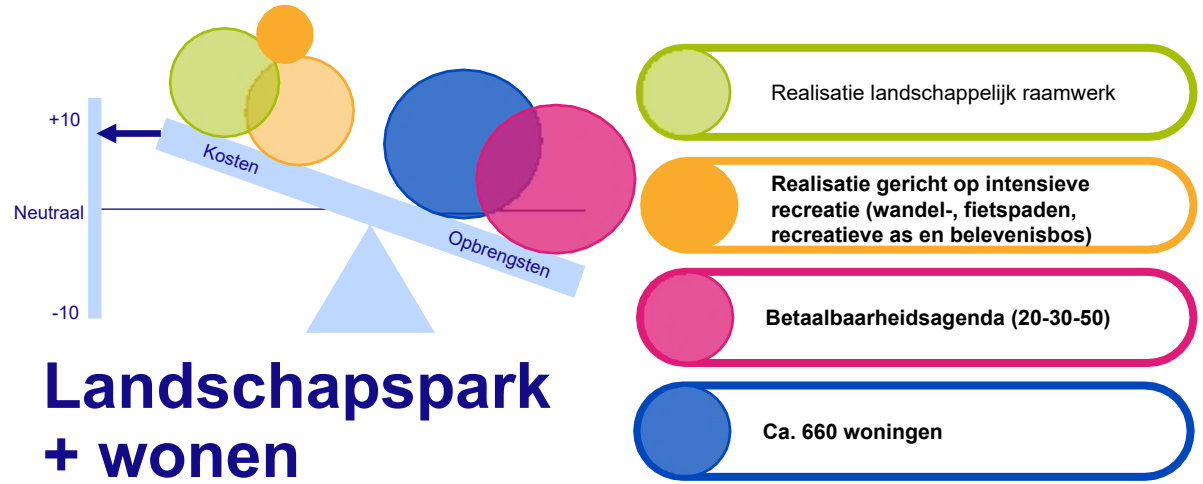


Landschapspark + wonen

De basisvariant voor het **Landschapspark+wonen** kent een klein financieel tekort. Deze is te beïnvloeden door aanpassing van de betaalbaarheidsagenda (*optimalisatie 3*). Of door meer woningen toe te voegen en aanpassing van de betaalbaarheidsagenda (*optimalisatie 4*).



Landschapspark + wonen
(optimalisatie 3)



Landschapspark + wonen
(optimalisatie 4)

Zwolle

Eindadvies

Advies

Op grond van de beoordeling adviseren wij te kiezen voor variant Landschapspark+wonen (Variant 1). Deze geeft het meeste mogelijkheden om ambities uit de omgevingsvisie en het ruimtelijk toekomstperspectief te realiseren. Het past binnen de Richtinggevende uitspraken voor Stadsbroek en geeft ruimte voor de wensen zoals in de startnotitie beschreven zijn. Deze variant is niet direct haalbaar. Daarvoor zijn een aantal optimalisaties mogelijk en adviseren wij deze verder te onderzoeken. Daarmee kan een haalbare en realiseerbare gebiedsvisie uitgewerkt worden.

Optimalisatie

Om de haalbaarheid en realiseerbaarheid te bevorderen, adviseren wij de volgende optimalisaties nader te onderzoeken:

- Ruimte te bieden voor een brede variatie aan recreatieve mogelijkheden, met onder andere een belevenisbos inclusief integrale wielerbaan
- De betaalbaarheidsagenda aan te passen tot een verhouding: 20-30-50 **óf** het aantal woningen uit te breiden tot ca. 660
- Aanvullende financiering door derden te realiseren vanuit de NOVEX status, bosstrategie, CMK-middelen provincie, etc.

Zwolle