Zwolle

Inspiratieboek
maart 2026

Stadsbroek - (meer) waarde voor de stad en regio Zwolle

Inspiratieboek voor de toekomst van Stadsbroek, gebiedswaarden en vlekkenplan.

Inhoudsopgave

Inleiding 3

1. Stadsbroek – de analyse 5

2. Van bouwstenen naar gebiedswaarden 9
- 2.1. Water en bodem geven structuur 10
- 2.2. Een + op biodiversiteit 12
- 2.3. Circulair en klimaatneutraal 13
- 2.4. Uitloopgebied als onderdeel van de Stadsrivier 15
- 2.5. Recreatieve voorzieningen 16

3. Vlekkenplan 18
- 3.1. Landschappelijk raamwerk 19
- 3.2. Varianten 20
  - Landschapspark – Variant 0 21
  - Landschapspark & Wonen – Variant 1 22
- 3.3. Inspiratiebeelden bij de functionele vlekken 23

4. Variabelen 27

5. Werken aan het landschapspark van morgen 29

Colofon

Inspiratieboek voor de toekomst van Stadsbroek, gebiedswaarden en vlekkenplan.
Dit is een uitgave van gemeente Zwolle, maart 2026

Samenstelling en tekst
Saline Verhoeven, Bart van der Vegte en Saskia Jannink

Redactie
Suntari Subakir

Fotografie
Pedro Sluiter (lucht- en landschapsfoto's), gemeente Zwolle, iStockphoto

Fotoselectie
Lars Dekkers, Leonie Nieuwland en Lucas Oude Weernink

Illustraties
Maarten de Vries, illustratorzwolle.nl

Vormgeving
afdeling Communicatie, gemeente Zwolle

Stadsbroek - (meer)waarde voor de stad en regio Zwolle!



“Stadsbroek wordt hét klimaatbestendige parklandschap van de regio Zwolle! Een gebied waar we laten zien hoe groei in een klimaatbestendige delta mogelijk is. Natuurontwikkeling, recreatie, woningbouw smelten samen tot een landschap waar de inwoners van Zwolle trots op zijn en dagelijks willen verblijven. Het is een landschap dat beleefd wordt, dat gebruikt wordt om tot rust te komen en waar zowel mens als dier zich thuis voelen.”

Gemeente Zwolle onderzoekt de betekenis van het gebied Stadsbroek voor de stad Zwolle. Maar hoe ziet dit eruit? Welke beelden hebben we daarbij? En welke functies voorzien wij in dit gebied? Met deze vragen doorlopen we een gebiedsproces voor Stadsbroek. Het einddoel is helder: een gebiedsvisie waaruit de waarde van dit gebied blijkt voor de stad Zwolle. Dat gaat verder dan het gebied Stadsbroek, dat gaat verder dan de wijk Stadshagen, dat gaat door tot de meerwaarde voor inwoners van de gehele gemeente en de regio. Stadsbroek - (meer)waarde voor de stad en regio Zwolle!

Proces

In februari 2024 heeft de gemeenteraad met een **raadsbesluit** richtinggevende uitspraken vastgesteld voor Stadsbroek. Op basis van deze richtinggevende uitspraken heeft de gemeenteraad het college van Zwolle **opdracht** gegeven een gebiedsproces te starten dat moet leiden tot een gebiedsvisie voor Stadsbroek. De raad heeft hiervoor een **startnotitie** vastgesteld. Vanuit meerdere gebiedsmodellen en varianten werken we toe naar een gebiedsvisie. Daarbij zijn zowel inhoudelijke als financiële analyses uitgevoerd. De gemeenteraad is over **de varianten** en een globale haalbaarheidsanalyse geïnformeerd met een **raadsbrief**.

Varianten met betekenis voor de stad

De betekenis van Stadsbroek voor de stad kan groot zijn, op zowel het gebied van natuur, water, landschap, maar ook op het gebied van wonen en recreatie. Tegelijk gaat niet alles samen en zijn er keuzes nodig. Keuzes over het behoud en/of ontwikkeling van huidige functies die er nu zijn. En keuzes voor het toevoegen en ontwikkelen van nieuwe functies in het gebied. Met dit inspiratieboek willen wij helpen om tot keuzes te komen. Niet alleen door woorden te gebruiken, maar ook door de verbeelding aan te spreken.

Daarom hebben wij twee varianten opgesteld die allemaal op een landschappelijk raamwerk zijn gebaseerd. Bij de totstandkoming van dit landschappelijk raamwerk, hebben we bouwstenen omgezet naar gebiedswaarden (hoofdstuk 2). De verdere invulling van het gebied is daarmee gebaseerd op de gebiedswaarden van Stadsbroek. In dit landschappelijk raamwerk passen we vervolgens aanvullende functies toe, zoals recreatie, zowel extensief als intensief, en ook woningen. Dit levert de volgende varianten (hoofdstuk 3) op:

- **Variant 0**
  Het landschappelijk raamwerk van het gebied – ook wel basisvariant te noemen. Een groen, waterrijk landschap dat fungeert als uitloopgebied voor Stadshagen en de stad, waar natuurontwikkeling en extensieve recreatie het gebied versterken en toegankelijk maken.

- **Variant 1**
  Aan de basisvariant (variant 0) voegen we een recreatieve ‘as’ toe met aanvullend velden waar woningbouw mogelijk is: woonmilieus die onderling verschillen, maar allemaal verweven zijn met het landschap, adaptief en duurzaam, en die een unieke verbinding leggen tussen stad, water, natuur en recreatie.

Variabelen

Een gebied ontwikkelen vraagt om een haalbare en realiseerbare visie. Daarom hebben wij bij de varianten een aantal variabelen benoemd waarmee we de haalbaarheid en realiseerbaarheid kunnen beïnvloeden (hoofdstuk 4). Deze variabelen zijn als het ware knoppen waar we aan kunnen draaien, met effecten op haalbaarheid en financiën. Zo maken we de impact van keuzes zichtbaar en herleidbaar.

Het landschap in het vizier, de stad omringt



H1.
Stadsbroek -
de analyse

Stadsbroek is een gebied waar stad en landschap samenkomen, vaak verwijsbaar naar de historie van het gebied. De historische gelaagdheid van het landschap is bijvoorbeeld bepalend voor het microreliëf en de waterhuishouding van Stadsbroek. Daarnaast zijn de 'lange lijnen' (Werkerlaan en Ruimzichtweg) en dijken (Hasselterdijk) van oudsher belangrijke routes van Zwolle naar de noordelijk gelegen gebieden. In Stadsbroek merk je de stedelijke druk van Stadshagen, Holtenbroek en de Aa-landen. Het landschap in het vizier, de stad omringt.

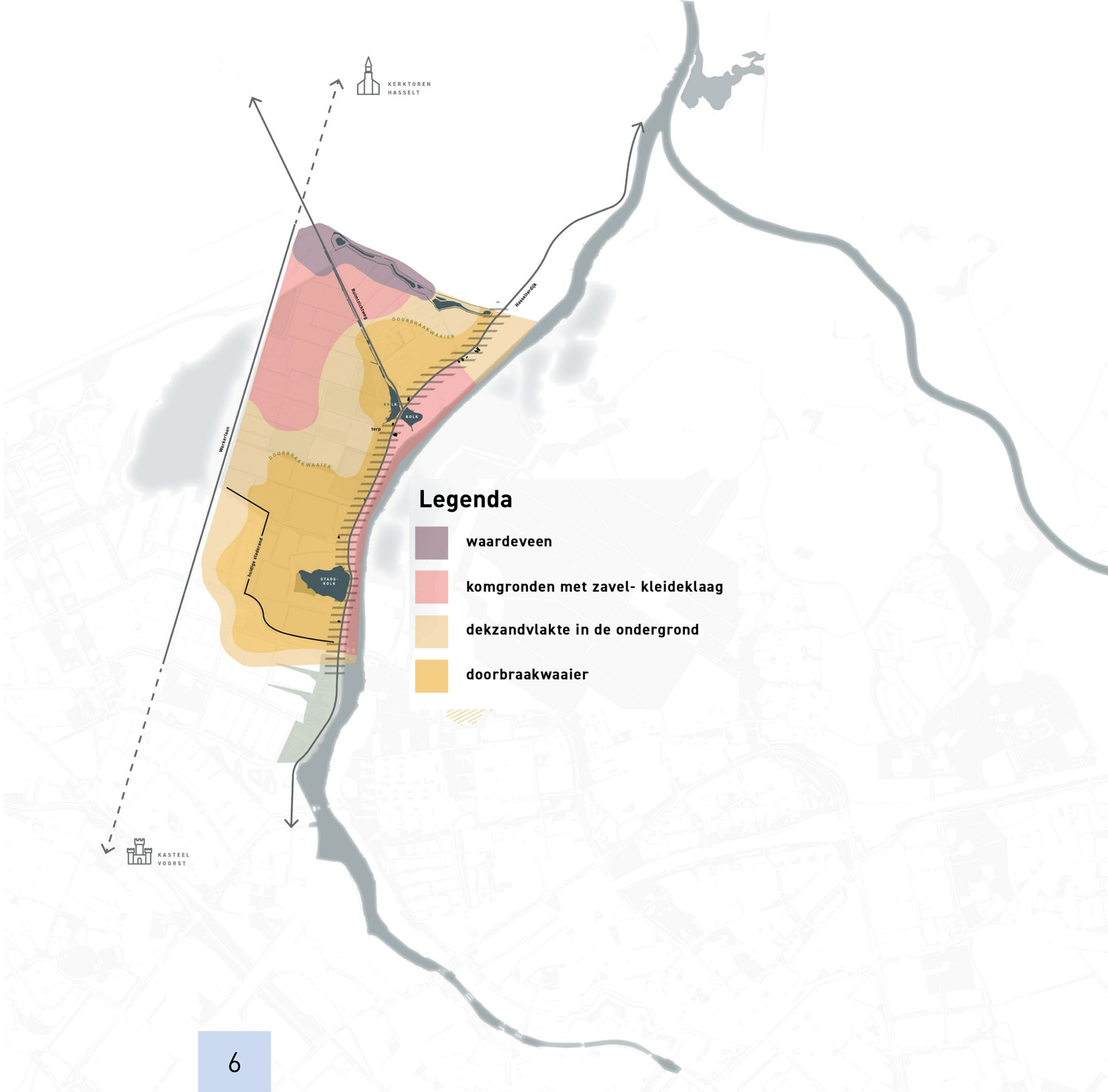
De landschapsstructuur in en rondom Stadsbroek wordt gekarakteriseerd door de dragende structuren van de Hasselterdijk waarlangs zich verschillende buurtschapjes hebben gevestigd en het Zwarte Water met haar uiterwaarden, aangemerkt als Natura2000 gebied. Diverse afwateringsslootjes delen het uitgestrekte landschap van Stadsbroek op in verschillende percelen. De noordoostelijke stadsranden van Stadshagense buurten, zoals Schoonhorst en Milligen bakenen Stadsbroek af met stedelijke accenten, zoals hoogbouwaccenten, maar ook lange muurvormige rij- en

patiowoningen omkaderd met een parkstrookje. De stadsrand van de buurt Breezicht - een woonbuurt in Stadshagen die bestaat uit een waterrijk met eilanden - houdt afstand van Stadsbroek door de Milligerplas. Deze plas is een belangrijke recreatieve drager van Stadshagen, met een strandje, wandelnetwerk, horeca en - gezien de diepte van de plas - een duikstek.

1.1. Drie gebiedswaarden

1. Landschapshistorie (bodem)

IJsseldelta, Zwarte Water en veenstromen hebben Stadsbroek van nu gevormd. In hoogte en bodemsamenstelling van het gebied zijn de dekzandruggen en oeverwallen aan de zijde Hasselterdijk nog altijd te onderscheiden van de lagergelegen komgebieden aan de noordwestzijde. De Werkerlaan en Ruimzichtweg refereren naar het historisch polderlandschap met lange zichtlijnen. De blokverkaveling die teruggaat tot de oorspronkelijke aanleg van de polder en grote openheid zijn waardevolle elementen van het landschap. Op enkele plekken aan de Hasselterdijk wordt al eeuwenlang gewoond, zoals op de kop van de Ruimzichtweg.

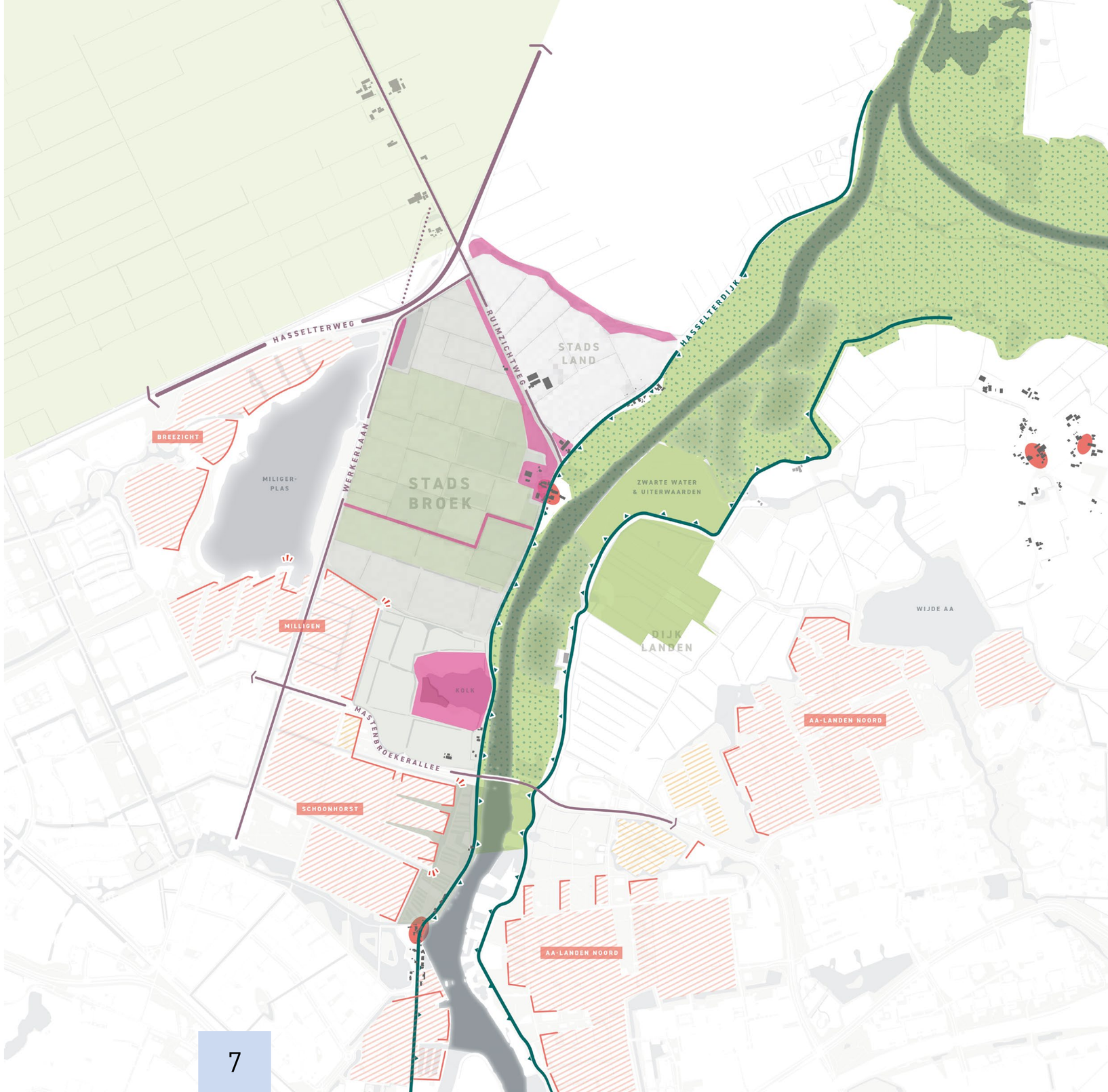


2. Natuurlijke context

Stadsbroek grenst aan het Natura2000 gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. Dit gebied is Europees beschermd voor habitat en vogelrichtlijn van verschillende soorten en maakt ook deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Een deel van het gebied is door Provincie Overijssel aangewezen als weidevogelgebied. De open graslanden, de verruiging in de randen of erven, het slotenpatroon en de houtopstanden maken het gebied interessant als foerageergebied of verblijfsgebied voor verschillende vleermuissoorten, egels, vogels, libellen en vlinders. Enkele sloten zijn verbeterd als leefgebied voor de Grote modderkruiper ter compensatie van verlies aan leefgebied elders.

Legenda

- **Natura 2000**
- **NNN (buiten Natura 2000)**
- **weidevogelgebied (Stadsbroek en Mastenbroekerpolder)**
- **overige bestaande en potentiële natuurwaarden**



3. Positionering t.o.v. Stadsrivier/ Milligerplas/Zwarte Water

Stadsbroek is via het Zwarte Water, als stadsrivier de blauwgroene ruggengraat van Zwolle, met de stad en het landelijk gebied verbonden. En voegt zich op een eigen manier in de reeks van cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle elementen aan het Zwarte Water; met buurtschappen, agrarisch poldergebied, landschappelijke elementen als geulen, rietkragen, terpen en bosschages en scheepvaart elementen. Van stedelijk en harde kades aan het Rodetorenplein in de kern van de stad (op slechts een half uur varen!) tot meer landschappelijker in Stadsbroek. Het landschap opent zich, de stad komt op afstand. Stadsbroek legt verbinding met de Milligerplas in recreatieve potentie en routing en we onderzoeken of ook voor verbeteren van de waterkwaliteit en helofytenzones een verbinding met de plas kan worden gelegd.

Legenda

- Stadsrivierlandschap
- Stedelijke routes en ontmoetingsplekken
- Bestemmingen aan stadsrivier (Stadsbroek en Rode Plein)
- Vaarverbinding

Een landschappelijk, ecologisch en maatschappelijk waardevol gebied

H2.
Van bouw-stenen naar Gebieds-waarden

De toekomstige ontwikkeling van Stadsbroek geven we vorm op basis van een reeks bouwstenen. Deze bouwstenen vormen de basis voor de varianten. De bouwstenen geven stevigheid én ruimte voor de ambities die zijn benoemd voor Stadsbroek. Door deze bouwstenen te koppelen aan de kenmerken van het gebied, creëren we hiermee 'gebiedswaarden' voor de verdere ontwikkeling van Stadsbroek. Ze bieden houvast om te verkennen hoe Stadsbroek zich kan ontwikkelen tot een landschappelijk, ecologisch en maatschappelijk waardevol gebied.

De gebiedswaarden Water- en bodem sturend, Een + op biodiversiteit, Circulair en klimaatneutraal, Uitloopgebied als onderdeel van de Stadsrivier en Recreatieve voorzieningen beschrijven elk een eigen perspectief op de toekomst van Stadsbroek. Samen en in meer of mindere mate gemixt - tonen ze de bandbreedte van mogelijkheden: van een robuust watersysteem en sterke natuur tot een plek voor rust, recreatie, ontmoeting en innovatief landgebruik. Een zesde bouwsteen, Wonen, maakt deel uit van de variabelen die in hoofdstuk vier inhoudelijk zijn toegelicht.

De bouwstenen zijn met de concrete beschrijvingen en beelden zoals in dit document aangegeven, te gebruiken als gebiedswaarden. In dit inspiratieboek gaat het om verbeelding, richting en het zichtbaar maken van kansen. Wel steeds met in het achterhoofd het maken van een haalbare en realiseerbare visie. Met het verder ontwerpen op basis van deze gebiedswaarden leggen we een stevig fundament voor het vervolg, een flexibel vlekkenplan dat niet voorschrijft maar verkent, en dat ruimte laat voor een toekomst waarin het landschap, het klimaat, de ecologie, recreatie (en mogelijk wonen) elkaar kunnen versterken.



2.1 Water en bodem geven structuur



De mogelijke toekomst van Stadsbroek begint bij het landschap zelf. Water en bodem vormen structuur gevende elementen. De eigenheid van Stadsbroek is leidend: een open, gelaagde polder waar water, bodem en landschap samenkomen.

Hoe wordt dit zichtbaar?

- De natuurlijke hoogteverschillen geven richting: de hogere zandgronden bieden mogelijkheden voor functies die droogte en stabiliteit vragen, terwijl de lagere komgronden – gevormd door klei en veen – zich lenen voor natte natuur en waterberging. Zo ontstaat in het gebied een hydrologisch robuust en herkenbaar landschap dat mee kan bewegen met klimaat en seizoenen.
- Het watersysteem van Stadsbroek verbinden we zorgvuldig met dat van Stadshagen en de Milligerplas, zodat waterkwantiteit

en -kwaliteit in balans blijven. Dit biedt mogelijkheden voor waterberging in samenhang met de naastliggende wijk en het biedt daarmee ruimte voor ontwikkeling van natte natuur. Hierbij kan worden gedacht aan het verbreden van sloten met natuurvriendelijke oevers en rietlanden, waarmee water wordt gezuiverd, vertraagd en opnieuw gebruikt.

- Verschillende landschapselementen bepalen de structuur van het gebied: van een brede binnenberm langs de Hasselterdijk die 'piping' tegengaat, tot kleine boselementen die aansluiten op de bestaande groene structuren. Deze elementen versterken het natuurlijke systeem en voegen zich in het landschap zonder de identiteit ervan te doorbreken.
- Het open polderkarakter is een essentieel uitgangspunt. De lange lijnen, geometrische verkaveling en het gevoel van lucht en horizon kunnen behouden en versterkt worden. De brede, open komgronden vormen een mooi contrast met het kleinschaliger dijklandschap, dat als vaste begrenzing van de polder zijn landschappelijke betekenis behoudt.
- Openheid en beslotenheid volgen een ritme. Langs de hogere zones van de Hasselterdijk kunnen kleine bosranden de overgang markeren, terwijl richting de Werkerlaan langs de Milligerplas, de lagere delen juist open blijven met verre zichtlijnen. De mogelijke toevoeging van natte natuur, brede rietzones en regeneratieve landbouw draagt bij aan een vitale bodem en een sterke ecologische basis.

Waar is geen ruimte voor?

De bewuste keuzes voor het landschappelijk raamwerk, sluiten ook bepaalde ontwikkelingen uit, gerelateerd aan deze bouwsteen.

- Het gebied Stadsbroek krijgt geen rol met betrekking tot het (boven)regionale watersysteem van de Vecht en het Zwarte Water. Dit leidt tot een opgave waarbij de primaire waterkering verlegd of aangepast moet worden en daarmee tot zeer forse investeringen. Het gebied wordt vervolgens (deels) buitendijks en daarmee is er geen ruimte voor bijvoorbeeld woningen en is het medegebruik voor recreatieve voorzieningen beperkt.
- Ook grootschalige bosaanplant (meer van 10 hectare aaneengesloten) is niet passend wanneer we kijken naar het huidige water- en bodemsysteem. Grootschalige (aaneengesloten) bosaanplant tast de openheid van het landschap aan.



2.2 Een + op biodiversiteit



In Stadsbroek kan biodiversiteit uitgroeien tot een van de meest onderscheidende kwaliteiten van het gebied. Met een + op biodiversiteit ontwikkelt het landschap zich tot een levend mozaïek waarin meerdere ecosystemen - van natte zones tot droge randen - een rol spelen binnen een robuust, toekomstgericht geheel. De natuurlijke overgang van hogere, drogere delen naar lagere, nattere komgronden vormt de basis voor deze variatie.

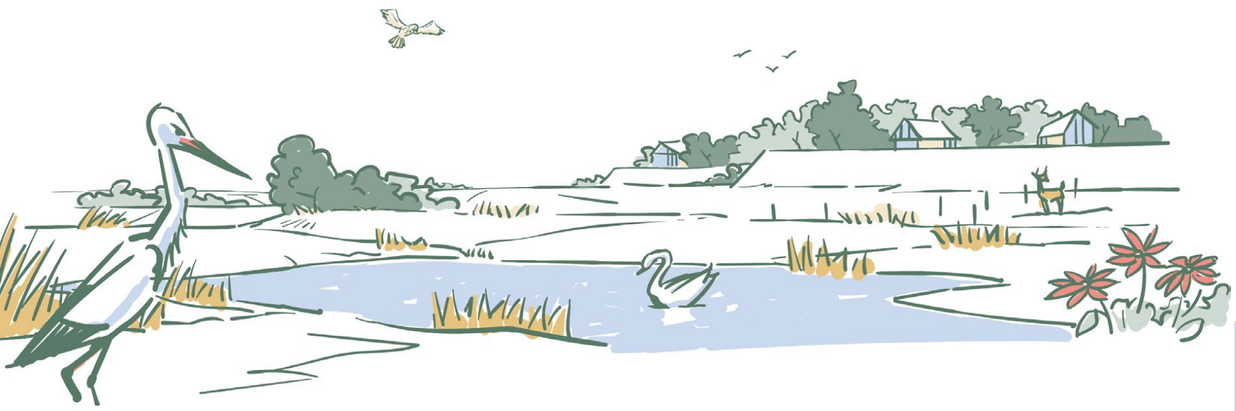
Hoe wordt dit zichtbaar?

- Er is ruimte voor brede rietzones, vochtige graslanden, helofytenvelden en kleinschalige moerasbossen.
- Biodiversiteit krijgt een stevige impuls. Laanstructuren, heggen en rietvelden kunnen het landschap structuur geven en de biodiversiteit versterken, terwijl de zone tussen de Milligerplas en de noordelijke kreek kan uitgroeien tot een waardevolle ecologische schakel. Hier vinden soorten die rust, vocht en variatie nodig hebben (onder andere grote modderkruiper, blauwborst, libellen) een geschikt leefgebied.
- De toevoeging van nieuwe biotopen behoort tot de mogelijkheden. Aan de oever van het Zwarte Water of langs de rand van de polder kan bos worden toegevoegd als ecologische verrijking, waarbij zoom- en mantelvegetaties zorgen voor rijke overgangen tussen grasland, bos, nat en droog. Dit levert meer gelaagdheid, verschillende leefgebieden en meer soorten op.
- Natuurvriendelijke oevers en verbrede sloten dragen bij aan een gezond, gevarieerd watersysteem. Beheerde natuur zoals helofytenvelden, vochtige graslanden en hooilanden kan worden ingezet voor het leveren van natuurlijke bouwproducten door middel van verantwoord oogsten van riet, stro of gras. Zo ontstaat niet alleen ecologisch waardevolle natuur, maar ook een productieve laag die lokaal productie van materiaalgebruik ondersteunt.
- Het agrarisch landschap kan eveneens bijdragen aan biodiversiteit. Regeneratieve landbouw, met aandacht voor gezond bodemleven, diversiteit aan gewassen en gesloten kringlopen, vormt een mogelijke aanvullende richting.
- Agrarisch natuurbeheer - bijvoorbeeld vochtig hooiland of kruidenrijk grasland - kan de variatie versterken en historische patronen opnieuw betekenis geven.

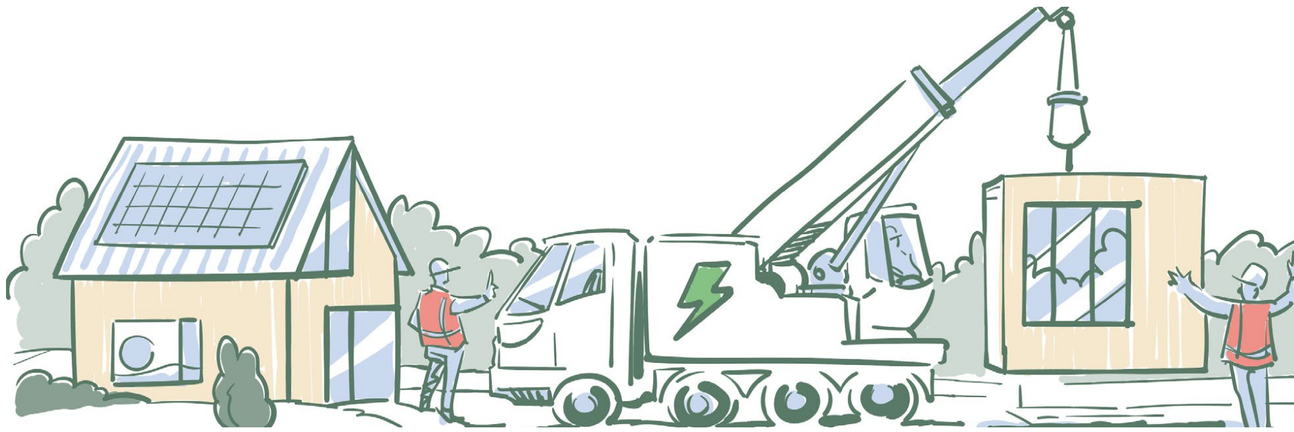
Waar is geen ruimte voor?

De bewuste keuzes voor het landschappelijk raamwerk, sluiten ook bepaalde ontwikkelingen uit, gerelateerd aan deze bouwsteen.

- Het gebied richt zich niet op natuur die extreem verstoringsgevoelig is en daardoor moeilijk verenigbaar met recreatief medegebruik. Daarmee is het geen gebied waar we inzetten op weidevogels vanwege de verstorende elementen die al aanwezig zijn en welke - vanwege het recreatief medegebruik - zich verder gaan ontwikkelen.



2.3. Circulair en klimaatneutraal



Stadsbroek wordt een proeftuin voor vernieuwing: een gebied waar circulaire principes, klimaatadaptatie en natuurinclusieve ontwikkeling samenkomen en elkaar versterken. Hier krijgt innovatie niet alleen een plek, maar vormt het een leidend principe. Het landschap biedt ruimte voor experiment en toepassing van nieuwe systemen, variërend van biobased productielandschappen tot zelfvoorzienende energieopwekking. De ambitie is helder: Stadsbroek ontwikkelt zich tot een gebied dat zijn eigen broek ophoudt - in energie, materialen, water én ecologische kwaliteit.

Hoe wordt dit zichtbaar?

- De circulaire economie vormt het fundament. Voor verdere ontwerpkeuzes gebruiken wij de zeven pijlers van circulaire gebiedsontwikkeling (zoals geformuleerd door Metabolic).

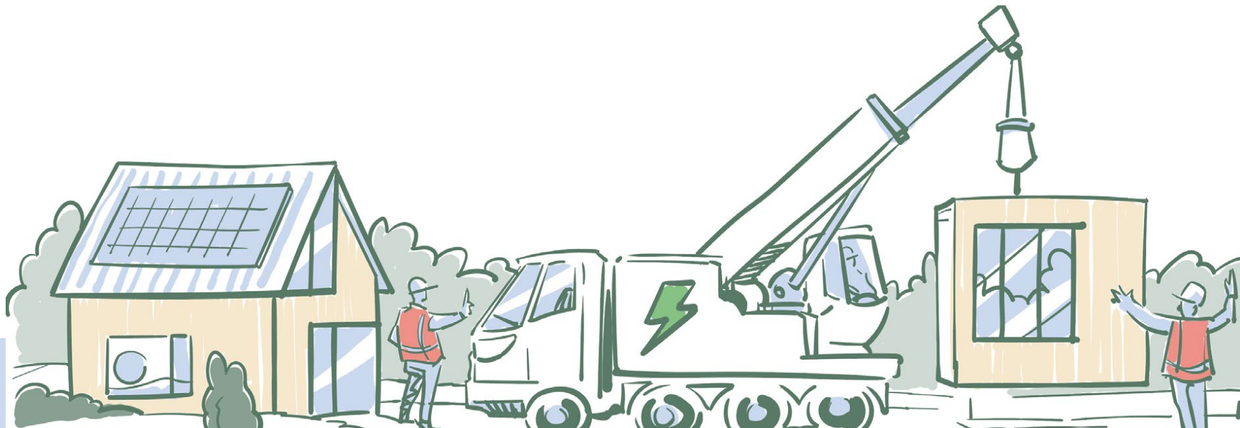
Dat betekent dat materialen, energie en waterstromen – waar mogelijk - lokaal worden benut, hergebruikt en eventueel worden geproduceerd. In deze logica past het oogsten van vezels en riet voor biobased bouwmaterialen net zo goed als het inzetten van regeneratieve landbouw om kringlopen op gebiedsniveau te sluiten.

- Waar bosstructuren worden toegevoegd, functioneert dit deels als productiebos, bedoeld voor periodieke oogst en CO_2-vastlegging. Riet en bos vormen samen een productielandschap dat materiaal oplevert voor woningbouw en lokale (agrarische) productie.
- In de manier van ontwikkelen en bouwen is circulariteit leidend. Biobased bouwen is het uitgangspunt, tenzij er aantoonbare redenen zijn om daarvan af te wijken.
- Om de stikstofimpact te minimaliseren en de CO_2-uitstoot van de bouwfase te verlagen, wordt ingezet op industrieel en prefab bouwen, gecombineerd met elektrisch materieel op de locatie.
- Tegelijkertijd streven we naar woningen en voorzieningen die minder techniek nodig hebben om comfort te leveren: klimaatadaptief bouwen, slimmer isoleren en passieve energieprincipes zorgen voor robuuste gebouwen met lage energievraag.
- Energie vormt een cruciaal onderdeel van deze gebiedslogica. Hernieuwbare bronnen, passieve energiewinning en lokale opslag vormen samen het ‘energiesysteem van de toekomst’ dat op gebiedsniveau wordt ontwikkeld.
- Ook water maakt deel uit van die kringlopen. Een grijswatersysteem, gecombineerd met zuivering via helofyten en natuurvriendelijke oevers, ondersteunt zowel de waterkwaliteit als de circulaire ambities.
- Innovatie krijgt daarnaast een sociale component. Bewoners en gebruikers betrekken we – daar waar dat mogelijk is – al vroeg bij het ontwikkelproces en ontwikkelen en bouwen letterlijk én figuurlijk mee aan de plek. Zo ontstaat niet alleen een circulair gebied, maar ook een community die eigenaarschap voelt, kennis deelt en zelf bijdraagt aan natuurontwikkeling en beheer.

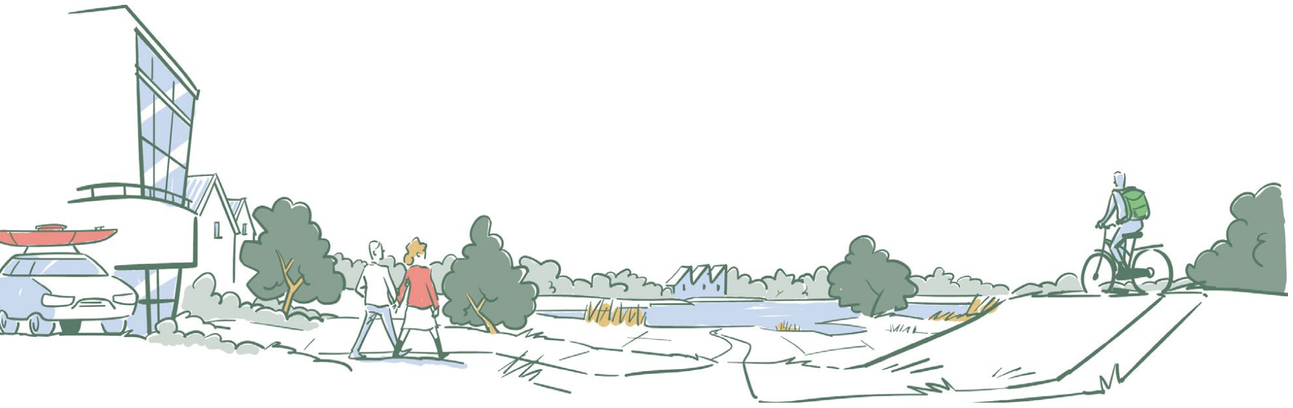
Waar is geen ruimte voor?

De bewuste keuzes voor het landschappelijk raamwerk, sluiten ook bepaalde ontwikkelingen uit, gerelateerd aan deze bouwsteen.

- We nemen geen maatregelen die haaks staan op de circulaire en klimaatneutrale ambities van Stadsbroek, en we vermijden elk ontwikkelscenario dat leidt tot een grotere klimaatopgave. Het gebied wordt geen energievreter, geen bron van extra uitstoot en geen plek waar we lineaire systemen in stand houden. Wat we ontwikkelen moet bijdragen aan het verkleinen van de voetafdruk - niet aan het vergroten ervan.



2.4. Uitloopgebied als onderdeel van de Stadsrivier



Stadsbroek is een gebied dat gaat functioneren als uitloopgebied voor alle inwoners van Zwolle en voor de inwoners van Stadshagen misschien wel het meest. Er zijn veel kansen voor dit gebied om uit te groeien tot een aantrekkelijk uitloopgebied. Het gebied vormt een betekenisvolle schakel binnen de Stadsrivier: een groene verbinding die Stadshagen, de Milligerplas en het Zwarte Water verbindt met de groene en waterrijke zone door de gehele stad Zwolle. Het gebied vormt een nieuwe toevoeging aan het Zwolse landschap, waar natuur, recreatie, gezondheid en verblijf elkaar kunnen versterken.

Hoe wordt dit zichtbaar?

- Toegankelijke, doorwaadbare natuur nodigt uit tot struinen, kijken, luisteren en tot rust komen, terwijl tegelijk ruimte ontstaat voor uiteenlopende vormen van recreatie. Van stille natuurbeleving voor rustzoekers en vogelaars tot meer actieve activiteiten zoals sportieve routes en watergebonden recreatie. Ook een recreatieve verbinding over het Zwarte Water, bijvoorbeeld met een veerpondje, kan de beleving van beide oevers samenbrengen. Zo kan Stadsbroek binnen de stad meerdere functies dragen, afhankelijk van welke richting of combinatie in de toekomst het meest passend blijkt, en wordt het een plek waar stedelingen ruimte vinden - zowel fysiek als mentaal.
- Toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van het gebied is cruciaal. Nieuwe wandelroutes, fietspaden en kleinschalige voorzieningen zorgen voor verbinding met Stadshagen en de rest van Zwolle.
- De ontwikkeling van Stadsbroek draagt bij aan een uitbreiding van de groenstructuur en een beleefbaar landschap waarin elke woning gemiddeld 75 m² aan groen “meekrijgt”. De ruimte die in Stadsbroek wordt gecreëerd voor uitloopgebied en natuurontwikkeling, is ondersteunend aan de plekken binnenstedelijk waar daar geen ruimte voor is. Zo kan het gebied fungeren voor groencompensatie elders in de stad.
- Er is ruimte voor elementen die passen bij een landschapspark aan de stadsrivier. Het kan gaan om productielandschap passend bij een stadsboerderij of herenboerderij die lokale voedselproductie koppelt aan recreatie en educatie.

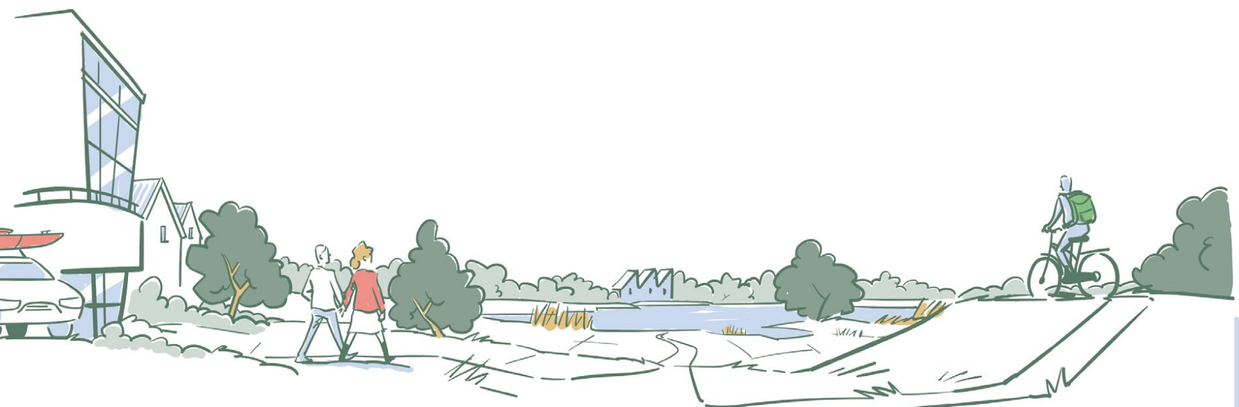
Boerenlandpaden of klompenpaden vormen een fijnmazig netwerk door het landschap. In combinatie met de Warmoezerijk bij de Stadskolk ontstaat zo een nieuw, herkenbaar toegangspunt aan de Hasselterdijk - een voorportaal tot de wijde polder.

- Natuurbeleving kan verschillende vormen aannemen, variërend van rijk uitgewerkte randen waar natuur dichtbij komt tot zones met zeer extensief gebruik, waar stilte en minimale verstoring centraal staan.

Waar is geen ruimte voor?

De bewuste keuzes voor het landschappelijk raamwerk, sluiten ook bepaalde ontwikkelingen uit, gerelateerd aan deze bouwsteen.

- Het gebied wordt geen solitair uitloopgebied dat alleen Stadshagen bedient - de betekenis ervan ligt op stadsniveau.
- Een grootschalig (aaneengesloten) bos is niet passend binnen deze visie op dit gebied, omdat het de openheid van het polderlandschap aantast. Een kwaliteit die kenmerkend blijft voor Stadsbroek.



2.5. Recreatieve voorzieningen



In Stadsbroek laten we zien hoe recreatie zich kan verweven met het landschap en de natuurwaarden van het gebied. In plaats van één vast eindbeeld biedt het gebied een palet aan mogelijkheden: een uitnodiging om te verkennen hoe rust, beweging en beleving elkaar kunnen versterken binnen deze groene noordrand van Zwolle.

Hoe wordt dit zichtbaar?

- Een recreatieve as verbindt de Milligerplas met het Zwarte Water. Deze as vormt een open lijn door het gebied en kan worden ingericht met wandel- en fietsroutes, struinpaden, speelplaatsen, en een eetbaar landschap. Contact met het water is steeds een belangrijke factor.

- Als onderdeel van de recreatieve as, of langs de lange lijnen door het gebied, ontstaan kleinschalige verblijfsplekjes. Plekken om even neer te strijken, een uitzicht te bewonderen, vogels te spotten of de seizoenen te ervaren.
- Recreatie beweegt mee met de identiteit van het landschap. Extensieve vormen van recreatie, zoals het beleven van het agrarische landschap, kunnen samengaan met kleinschalige voorzieningen zoals een boerenlandwinkel, een theetuin of educatieve functies over natuur, landbouw en korte ketens.
- Waar mogelijk, krijgt stads- of gemeenschapslandbouw een plek, waarbij bewoners leren, oogsten en bijdragen aan lokale voedselproductie.
- Daarnaast kunnen meer uitgesproken recreatieve elementen onderdeel zijn van het gebied. Denk aan een kleinschalige, verspreide herberg die eten en slapen in het landschap mogelijk maakt, een multifunctionele wieler, skeeler- en schaatsbaan midden in het groen, een landschapstheater aan of nabij de Milligerplas, of een kunstroute die Stadsbroek als openluchtpodium gebruikt.
- Aan het Zwarte Water kan een kleine aanlegplaats of haventje ontstaan, passend ingepast in het landschap, om waterrecreatie op een rustige manier te verbinden met het gebied.
  Een verbinding vanuit deze plek aan het water naar de overzijde is een sterke toevoeging om het gebied bereikbaar te maken voor bewoners vanuit bijvoorbeeld Aa-landen.

Waar is geen ruimte voor?

De bewuste keuzes voor het landschappelijk raamwerk, sluiten ook bepaalde ontwikkelingen uit, gerelateerd aan deze bouwsteen.

- Grote solitaire sportvoorzieningen passen niet bij de schaal en structuur van Stadsbroek en zouden het gebied versnipperen. Ook een te eenzijdige invulling, doet geen recht aan de veelzijdigheid die het gebied kan bieden. Daarom worden alleen functies toegevoegd met een (semi)openbaar karakter en een multifunctioneel gebruik.
- De openheid van Stadsbroek blijft leidend; intensieve vormen van recreatie zijn alleen passend aan de randen of waar ze logisch aansluiten op bestaande structuren.



H3.
Vlekkenplan

Lange lijnen door het landschap van de polder

De toekomstige ontwikkeling van Stadsbroek geven we in dit inspiratieboek weer in de vorm van een vlekkenplan. Dit vlekkenplan is gebaseerd op de gebiedswaarden zoals in het vorige hoofdstuk omschreven zijn. Dit vormt een basis voor het landschappelijk raamwerk. Aanvullende functies voor extensieve en intensieve recreatie zijn zorgevuldig te passen in dit raamwerk. Hetzelfde geldt voor woonvelden waar een aanvullende woonprogrammering te realiseren is in het gebied.

Deze woonvelden brengen een extra vraagstuk met zich mee, namelijk het bereikbaar maken van deze woonvelden voor autoverkeer. De wijze waarop dit mogelijk is, is verkend en biedt mogelijkheden om de aanwezige infrastructuur zo goed mogelijk te benutten en de Werkerlaan/Ruimzichtweg/Hasselterdijk zo min mogelijk te belasten. Het ruimtelijk raamwerk biedt een sterke basis voor verdere invulling van de ambities, ook qua wonen, voor Stadsbroek. Hiermee ontwikkelt Stadsbroek zich tot een landschappelijk, ecologisch en maatschappelijk waardevol gebied.

3.1 Landschappelijk raamwerk

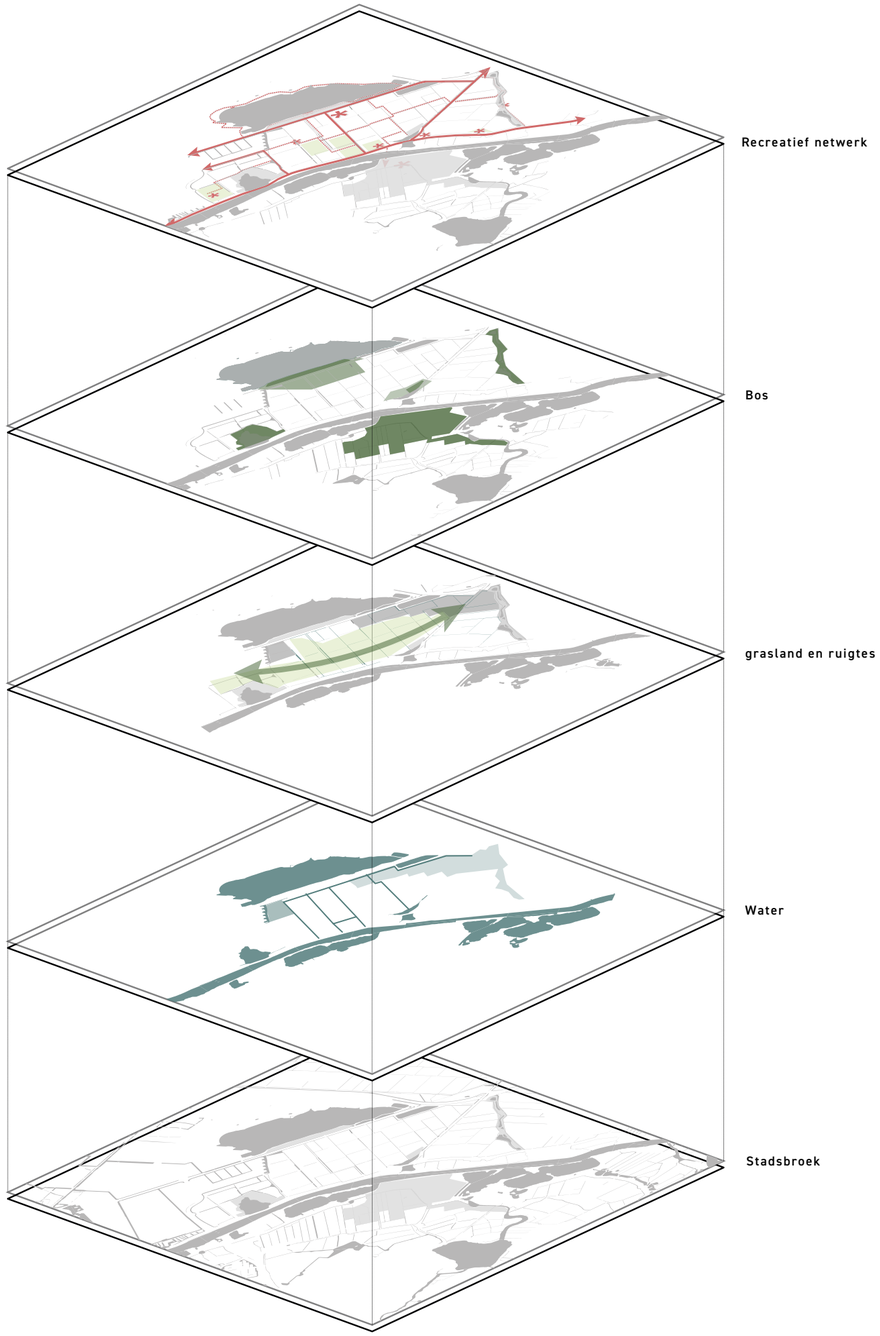
Het landschappelijk raamwerk van Stadsbroek wordt gedragen door de sterke structuur van de Hasselterdijk, de Werkerlaan en de Ruimzichtweg. De Hasselterdijk vormt de ruimtelijke ruggengraat van het gebied: een herkenbare, hoger gelegen lijn die de overgang markeert tussen het Zwarte Water en de open polder. De dijk bepaalt de oriëntatie, versterkt de identiteit en biedt ruimte voor plekken waar natuur, recreatie en landschap samenkomen. Aan de voet van de dijk ontstaat een gevarieerde gradiënt, waar hogere droge delen overgaan in de lagere, nattere komgronden van Stadsbroek en de Mastenbroekerpolder. De Werkerlaan en de Ruimzichtweg vormen ‘lange lijnen’ door het landschap van de polder.

De natte zones in het gebied vormen het tweede fundament van het raamwerk. De lagere delen van Stadsbroek kunnen uitgroeien tot een samenhangend netwerk van natte natuur, waterberging en ecologische structuren. Hier liggen kansen voor brede rietvelden, natuurlijke oevers en helofytenlandschappen die waterkwaliteit en biodiversiteit versterken. Het systeem beweegt mee met het water, en maakt de natuurlijke dynamiek van de polder opnieuw zichtbaar. Deze natte gebieden dragen niet alleen bij aan klimaatadaptatie en ecologie, maar bepalen ook de ruime, open sfeer die zo kenmerkend is voor Stadsbroek.

Variatie in beheer en vegetatie is de derde laag van het landschappelijke raamwerk. Met een kern van kruidenrijk grasland en Broekbos in de lage delen en bosschages aan de Hasselterdijk verrijken het palet van natuurlijke habitatten en bieden afwisseling en beschutting in het gebied. Geflankeerd door bos wordt de lange lijn van de Werkerlaan benadrukt.

Het vierde element is de fysieke en landschappelijke verbinding met de Stadsrivier. Stadsbroek kan zich ontwikkelen als groene ‘kraal’ die de gebieden Stadshagen, de Milligerplas en het Zwarte Water verbindt. Deze ‘kraal’ is op haar beurt onderdeel van de ‘ketting’ van de Stadsrivier. Daarmee vormt het een doorlopende recreatieve en ecologische zone langs en door het water van de gehele stad. Door doorwaadbare natuur, routes en zachte oevers kan het gebied zich letterlijk naar de Stadsrivier toe openen. Het open, waterrijke en toekomstbestendige polderlandschap verbindt de stad met de Mastenbroekerpolder en het water en de natuur die de stad omringen.





Deze gelaagde illustratie geeft de opbouw van de elementen van het raamwerk weer:

- Stadsbroek
- Water
- Grasland en ruigtes
- Bos
- Recreatief netwerk

3.2. Varianten

De gebiedswaarden en het landschappelijk raamwerk vormen samen de basis voor de volgende stap: het verkennen van mogelijke gebiedsontwikkelingen voor Stadsbroek. In deze fase vertalen we de richtinggevende principes naar twee varianten. Deze varianten zijn geen blauwdrukken, maar beschrijven hoe Stadsbroek zich kan ontwikkelen, afhankelijk van de keuzes die gemaakt worden.

3.2.1 Landschapspark – Variant 0

Focus op natuurontwikkeling, waterberging en extensieve recreatie. Geen woningbouw.

Het landschapspark vormt het basisplan voor Stadsbroek waarin het gebied volledig wordt ingezet voor natuurontwikkeling, waterberging en extensieve recreatie. Deze variant bouwt voort op de kracht van het landschap: de natte zones, de dijk en de verbinding met de stadsrivier bepalen hier de structuur. Er ontstaat een gebied dat maximaal ruimte biedt aan biodiversiteit, natuurlijke processen en zachte recreatie. Het vlekkenplan maakt zichtbaar hoe Stadsbroek als groene 'kraal' tussen Milligerplas en Zwarte Water een betekenisvolle rol voor de stad kan innemen.





3.2.2 Landschapspark & Wonen – Variant 1

Toevoegen van innovatieve woonconcepten (adaptief, biobased) aan variant 0.

Het landschapspark vormt de basis voor Stadsbroek waarin het gebied wordt ingezet voor natuurontwikkeling, waterberging en extensieve recreatie én wonen. Deze variant 1 bouwt voort op de kracht van variant 0: de natte zones, de dijk en de verbinding met de stadsrivier bepalen hier de structuur. Aanvullend is op een zorgvuldige wijze onderzocht in welke delen van het gebied woningbouw kan worden toegevoegd. Daarbij benutten we de landschappelijke structuren en kwaliteiten en bieden ruimte voor een bijdrage aan de woningbouwopgave in Zwolle.

Wonen in Stadsbroek zorgt ervoor dat het stadslandschap in stand blijft: het máákt het landschap. Het biedt daarbij geborgenheid, een pleisterplaats en maakt zo het landschap aantrekkelijk en beleefbaar. Het geeft zonder twijfel het lichtende voorbeeld in circulair en natuurinclusief wonen en draagt bij aan de klimaatopgave en hernieuwbare energie. Het vormt een sociale gemeenschap: waar wonen en landschap door en voor de bewoners ontstaan, met samen leven en zorgen voor elkaar als vaste waarde. Het landschap van Stadsbroek biedt, rekening houdend met een ontsluiting aan de zuidzijde, ruimte voor drie woonvormen: Het buurtschap, De tuinderij en De groene ondernemers, in totaal circa 530 woningen.





Een recreatieve as van oost naar west - als een verbinding tussen Milligerplas en Zwarte Water - vormt een belangrijke drager van het landschap en biedt ruimte voor intensievere vormen van recreatie. Hiermee ontstaat een gebied dat maximaal ruimte biedt aan biodiversiteit, natuurlijke processen én intensievere vormen van recreatie en woningbouwprogramma. Het vlekkenplan maakt zichtbaar hoe Stadsbroek als groene 'kraal' tussen Milligerplas en Zwarte Water een betekenisvolle rol voor de stad kan innemen.



3.3. Inspiratiebeelden bij de functionele onderdelen

Het landschappelijk raamwerk is het uitgangspunt voor het inpassen van functionele onderdelen in het gebied op de thema's:

Thema Wonen

Het landschap van Stadsbroek biedt ruimte voor drie woonvormen: Het buurtschap, De tuinderij en De groene ondernemers, in totaal circa 530 woningen.

- **Het buurtschap is compact.**
  Het maakt een aansprekende pleisterplaats aan het water, maakt silhouet en sluit met gradiënten en menselijke maat aan op het landschap. Woonvormen zijn gestapeld/ compact opgebouwd. Eén of enkele (hoogte)accenten, op een centrale plek in het buurtschap of aan de dijk dragen het silhouet.









In De tuinderij is de verbondenheid van wonen met landschap direct zichtbaar.

Het wonen is gebonden aan de grond, biedt een beschutte enclave en laat het landschap even intensiveren tot een binnentuin. Bewoners beheren samen (delen van) het productielandschap. Zo produceren ze natuur, waterretentie, voedselbossen en doen ze samen aan stadslandbouw. Ze vormen samen een gastvrije woongemeenschap. Duurzaam gebouwd, gedeeld in voorzieningen, samenleven en voor elkaar zorgen.





De groene ondernemers

Maken een erf-collectief dat landschap en/of natuur om zich heen beheert. Dit kan bestaan uit regeneratieve landbouw, waarbij voedselproductie samengaat met herstel van bodem, biodiversiteit en het klimaat. Of vormen van nieuwe natuur.
Voorwaarde is dat de binding met het landschap blijft bestaan. Groene ondernemers stellen hun domein open net als bij een landgoed, zodat ze naast het buurtschap en de tuinderij een betekenis vervullen als pleisterplaats op de routes door het landschap. Inspirerende concepten zijn: SumoWala en Tiny Findy. SumoWala is een initiatief voor wonen en grondverwerving waarbij 95% van de grond natuur maakt. Tiny Findy is een platform voor het aanbod van kleine, duurzame woningen.

Thema Park

In het landschappelijk raamwerk is veel ruimte voor extensief recreatief gebruik. Zo is er ruimte voor wandelpaden en fietspaden opgenomen. De recreatieve as door het midden van het gebied, voorziet in een fietsverbinding tussen de Werkerlaan en Hasselterdijk. Door het gebied heen zijn verschillende vormen van wandelpaden voorzien – verhard, semi-verhard en onverhard. Dit maakt het mogelijk om de seizoenen door het jaar heen, te ervaren. Om het gebied een park karakter te geven, zijn er langs de recreatieve as plekken opgenomen, zowel open als in luwte, voor ontmoeting en verblijf in de openbare ruimte. Hiermee is het landschap beleefbaar voor de recreanten.

Met het realiseren van stadslandbouw, het zichtbaar gebruik als agrarisch gebied en het bieden van ruimte voor een stadsboerderij, behouden en versterken we de cultuurhistorische ontstaansgeschiedenis van dit gebied. Door op de juiste plekken te voorzien in informatieborden is de historische betekenis van het gebied voor elke recreant duidelijk.

In het landschapspark is ruimte voor het opnemen van een ‘belevenisbos’. Dit belevenisbos voorziet in meer intensief gebruik van het gebied. Het belevenisbos is hiermee als een ‘variabele’ opgenomen voor de verdere uitwerking van het vlekkenplan.



Thema Natuur & Landschap

Een samenspel van natte plekken, vochtig hooiland en bloemrijk grasland en zonering in gebieden met meer activiteit en juist rustige delen biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van een hoge biodiversiteit. En meer afwisseling vergroot de natuurbeleving.

Hier zou je het prachtige en uitbundige gezang de blauwborst, een rietnachtegaal, kunnen horen en mag je bijzondere planten als rietorchis verwachten.

Verruigd rietland met wilgenopslag en moerasbossen vergroten de variatie en verbreden het spectrum. Een libelle als glassnijder, het bruinzandoogje (vlinder) en maar ook de dotterbloem profiteert hiervan. Verbrede sloten met natuurvriendelijke oevers bieden een habitat voor de grote modderkruiper. Langs rietkragen zou je zomaar een ijsvogel kunnen zien.

















Een stevig landschappelijk raamwerk als basis

H4.
Variabelen

Het landschapspark Stadsbroek is een gebied waar we inzetten op natuurontwikkeling, waterberging en het functioneren als uitloopgebied voor de inwoners van Zwolle. De basis hiervoor ligt in een stevig landschappelijk raamwerk.

Binnen dit raamwerk is het mogelijk om met een aantal variabelen verder invulling te geven aan de vele ambities. Er is veel mogelijk – en tegelijk is niet alles mogelijk. De variabelen kunnen in meer of mindere mate worden toegepast. De impact zowel in positieve zin als in negatieve zin, zijn weergegeven bij deze variabelen.

Variabele 1: belevenisbos met wieler-, skeeler- en schaatsbaan
In het landschappelijk raamwerk is ruimte voor het opnemen van een 'belevenisbos'. Dit belevenisbos voorziet in ruimte voor een integrale wieler-, skeeler- en schaatsbaan. Daarnaast zijn elementen toe te voegen als outdoor-voorzieningen, natuurspeelplaatsen en ravot-bosjes voor kinderen. Dit is een vorm van meer intensief gebruik van de ruimte met impact op de ontwikkeling van natuur in de directe omgeving en het landschapsbeheer van de open tussenruimtes. Deze variabele is toepasbaar voor zowel variant 0 als voor variant 1.

Variabele 2: agrarisch gebruik gronden
Veel gronden in het gebied kunnen gebruikt blijven worden als agrarische gronden. Tegelijk heeft het toevoegen van aanvullende functies als een belevenisbos, een stevige recreatieve as en het toevoegen van woonvlekken, impact op de hoeveelheid aan gronden die aaneengesloten voor agrarisch gebruik beschikbaar zijn. In de variant Landschapspark gaan wij uit van ca. 60 hectare aan gronden die voor agrarisch gebruik gehandhaafd blijven. In de variant Landschapspark + wonen gaan wij uit van ca. 35 hectare aan gronden die voor agrarisch gebruik gehandhaafd blijven.

Variabele 3: aantal woningen/ oppervlakte woonvelden
De aanleg van het landschapspark geeft het gebied een aanzienlijke maatschappelijke en publieke (meer)waarde. De kosten voor ontwikkeling en inrichting van het landschapspark wegen niet geheel op tegen de opbrengsten van toevoeging van woonprogramma. Voor het woonprogramma is nu uitgegaan van de betaalbaarheids-agenda voor woningbouw. Het aanpassen van de ligging en/of het vergroten van de woonvelden en/of het aanpassen van de dichtheid van het aantal woningen per hectare (huidige dichtheid is circa 5 woningen per hectare voor het totale gebied) kan bijdragen aan het vergroten van de haalbaarheid van de totale ontwikkeling. Tegelijk heeft het toevoegen van het aantal woningen, impact op de mobiliteitsopgave gerelateerd aan deze ontwikkeling. Wanneer er aanzienlijk meer woonprogramma wordt toegevoegd, is de verwachting dat er rekening gehouden moet worden met de aanleg van een aanvullende ontsluiting via de kruising Ruimzichtweg/ Hasselterweg (N331). Deze variabele is alleen toepasbaar voor variant 1.

Variabele 4: extra woonprogramma door bedrijfsverplaatsing
Voor de uitwerking van het vlekkenplan voor Stadsbroek is op dit moment uitgegaan van het handhaven van het bedrijf Van der Kolk aan de Ruimzichtweg. In de plannen is rekening gehouden met een milieucontour van ca. 300 meter rond het bedrijf waar geen woningen zijn voorzien. Mocht in de toekomst het bedrijf Van der Kolk verplaatsen naar een bedrijventerrein binnen Zwolle (of omliggende gemeenten), biedt dit ruimte voor aanvullend woonprogramma. Op dat moment zal onderzocht moeten worden wat daarvan de impact is op het gebied, de ontsluiting en de mobiliteitsopgave voor de betreffende ontwikkeling van die gronden. Vooralsnog is daar geen invulling aan gegeven in het huidige vlekkenplan. Deze variabele is alleen toepasbaar voor variant 1.

Werken aan het landschapspark van morgen



H5.
Inspanningen op korte termijn

5.1. Aanvullende onderzoeken

Voor een zorgvuldig vervolgproces is aanvullend onderzoek noodzakelijk op een aantal inhoudelijke onderdelen. Het gaat hierbij om de volgende onderdelen:

- Woonprogramma en de bijbehorende woningtypologieën: hiermee creëren we beter inzicht in de opgave, de marktvraag in relatie tot andere ontwikkelingen in de stad. En met meer inzicht in programma en typologie kunnen we deze beter vertalen naar ruimtelijke gevolgen.
- Parkeren en mobiliteit: we onderzoeken de mogelijkheden voor parkeeroplossingen aan de randen van de woonvelden en de consequenties van het hanteren van tuinpaden in plaats van traditionele straten voor de bereikbaarheid, hulpdiensten en beheer binnen de woonvelden.
- Elektriciteitsvoorziening: verdiepend onderzoek is nodig naar de impact van netcongestie en de wijze waarop de nieuwe woonvelden zo netbewust en netefficiënt mogelijk ontwikkeld kunnen worden.

- Ecologie: verdiepend onderzoek naar bestaande soorten en habitats, zodat bij verdere uitwerking de natuurlijke waarden behouden en versterkt kunnen worden.
- Gebruik agrarische gronden: het handhaven van agrarische gronden ten behoeve van de openheid van het landschap, biedt kansen voor agrarisch landschapsbeheer en/of lokale teelt van bouwmaterialen op de agrarische gronden. In hoeverre dit haalbaar en waardevol is, evenals de potentie om voedsel als dragend thema te verankeren in het gebruik van deze gronden dient nog nader te worden onderzocht.
- Het multifunctioneel ruimtegebruik bij voorzieningen: zowel in de openbare ruimte als bij recreatieve voorzieningen wensen wij ruimtegebruik zo optimaal mogelijk vorm te geven.
- Alternatieve financieringsmodellen: onderzoek naar financiering van natuur, water en groenopgave is gewenst. Denk hierbij aan modellen als 'Collectieve natuurinclusieve financiering', 'Gemengd financieren' (blended finance) waarbij private (verzekeraars en institutionele beleggers), publieke en maatschappelijke middelen ingezet worden, 'Subsidies voor landschaps- en natuurontwikkeling' vanuit provincie en Rijk en de inzet van 'Landschaps- en/of gebiedsfondsen'.

De resultaten van deze onderzoeken vormen input voor verdere uitwerking van het vlekkenplan tot een gebiedsvisie en besluitvorming over de gebiedsvisie.

5.2. Uitvoering en ontwikkeling gaan samen op

Wanneer de gebiedsvisie in een later stadium is vastgesteld en de benodigde middelen beschikbaar zijn gesteld, willen wij direct starten met een aantal uitvoeringsgerichte onderdelen die binnen het huidige omgevingsplan al mogelijk zijn. Wij denken hierbij aan:

- Het omvormen van de huidige pachtcontracten - soms eenjarig, soms driejarig of meer - zodat deze gronden beschikbaar komen voor alternatieve invulling qua functie en/of gebruik.
- Het aanleggen van natuur, water en groen op de plekken die onderdeel zijn van het landschappelijk raamwerk.
- Het ontwerpen en realiseren van plekken voor ontmoeting in de buitenruimte die van betekenis zijn voor zowel de stad als de buurt.
- Het leggen van verbindingen met de bestaande wijk(en) richting het gebied.
- Bij het ontwerpen, realiseren en aanleggen van landschapselementen samenwerking realiseren met bewoners van Stadshagen.

Daarnaast kunnen we, zonder planologische wijziging, beginnen met het verder verankeren van de opgave en het verder onderzoeken van de mogelijkheden om de woonvelden zo veel mogelijk zelfvoorzienend te laten zijn.

Met deze aanpak kunnen wij snel tempo maken waar dat kan, terwijl de formele procedures ten behoeve van beoogde functiewijzigingen parallel worden doorlopen waar dat nodig is.