informatie

Zwolle

Raadsbrief

Datum 14 april 2026

Onderwerp	Voortgang Stadsbroek - vlekkenplan
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting
Voor Stadsbroek werken wij toe naar een gebiedsvisie. Om die op te kunnen stellen, hebben wij een tussenstap gemaakt door twee varianten tot een vlekkenplan uit te werken. Dit hebben wij in een inspiratieboek Stadsbroek weergegeven. Tevens hebben wij de twee varianten beoordeeld op basis van de doelstellingen uit de omgevingsvisie en het ruimtelijk toekomstperspectief voor Zwolle. Het is aan het nieuwe college en de nieuwe gemeenteraad om een voorkeursvariant te bepalen. Want met het bepalen van een voorkeursvariant, bepalen wij tegelijk het participatiekader voor het vervolgproces.

Bijlagen
Bijlage 1 – Inspiratieboek Stadsbroek - vlekkenplannen
Bijlage 2 – Advies- en beoordelingsdocument Stadsbroek

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
1. De voortgang van het opstellen van gebiedsvisie voor Stadsbroek
2. Het inspiratieboek en het advies- en beoordelingsdocument voor Stadsbroek

Datum 14 april 2026

Inleiding
Met deze raadsbrief informeren wij u over de stand van zaken in het gebiedsproces Stadsbroek. Op basis van de onderzoeksresultaten werken wij toe naar een visie voor het gebied. In 2025 zijn verschillende varianten opgesteld en een financiële haalbaarheidsanalyse uitgevoerd. Daarover hebben wij de gemeenteraad geïnformeerd met een raadsbrief (juli 2025).
Op basis van de verschillende varianten heeft de gemeenteraad het college de opdracht gegeven (in het themadebat Bouwen en wonen van september 2025) om twee varianten voor te leggen waarbij sprake is van een variant zonder woningbouw en een variant met woningbouw. En daarbij inzichtelijk te maken welke variabelen (inhoudelijke, programmatische en financiële keuzes) een rol spelen in het beïnvloeden van de haalbaarheid van deze varianten. Met deze raadsbrief informeren wij u hierover en geven daarmee invulling aan de toezegging om deze twee varianten, inclusief de variabelen, uit te werken.

Het visiegebied beslaat globaal ca. 145 hectare (inclusief het gebied ten noorden van de Ruimzichtweg). Daarvan is het gebied ten zuiden van de Ruimzichtweg, tussen de Werkerlaan en de Hasselterdijk, ca. 100 hectare groot en daarvan is ca. 85 hectare in eigendom van gemeente Zwolle.

Met het Inspiratieboek (inclusief vlekkenplannen) en het advies- en beoordelingsdocument, geven wij u inzicht in deze informatie. Op basis van deze informatie kan het nieuwe college en de nieuwe raad een keuze maken voor een voorkeursvariant. Samen werken we deze voorkeursvariant verder uit, met als doel het opstellen van een gebiedsvisie voor Stadsbroek.

Kader
Het gebiedsproces Stadsbroek is verder een vervolg op:
- De verkenningsfase zoals deze is beschreven in de Omgevingsvisie ‘Ons Zwolle van Morgen’, die op 13 september 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.
- Besluitvorming over Richtinggevende uitspraken die door de gemeenteraad op 13 februari 2024 zijn vastgesteld.
- Besluitvorming over de Startnotitie Stadsbroek.
- Groen- en recreatiebeleid: Groen groeit mee | Gemeente Zwolle.
- Het Ruimtelijk Toekomst Perspectief voor Ons Zwolle van Overmorgen.
- Variantenstudie Stadsbroek en raadsbrief.

Kernboodschap
Voor Stadsbroek werken wij toe naar een gebiedsvisie. Om die op te kunnen stellen, hebben wij naar aanleiding van het verzoek van de gemeenteraad, een tussenstap gemaakt door twee varianten tot een vlekkenplan uit te werken. Dit hebben wij in een inspiratieboek Stadsbroek weergegeven. Tevens hebben wij de twee varianten beoordeeld op basis van de doelstellingen uit de omgevingsvisie en het ruimtelijk toekomstperspectief voor Zwolle. Op basis hiervan kan het nieuwe college en de nieuwe gemeenteraad een voorkeursvariant bepalen. Dit is belangrijk omdat we met het bepalen van een voorkeursvariant, een helder participatiekader bepalen voor het vervolgproces.

De voorkeursvariant en de daarbij gemaakte keuzes, vormen het participatiekader voor de vervolgfase. In die fase willen wij inwoners en belanghebbenden informeren over de gemaakte keuzes en gaan we gericht met hen in gesprek over thema’s als groenbeleving, recreatie, water, landschap en mogelijk wonen. De opbrengsten uit deze gesprekken, enquêtes en bijeenkomsten benutten wij om de gekozen

variant verder uit te werken tot een gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie leggen wij vervolgens ter bespreking en besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

Toelichting
Voor Stadsbroek zijn twee ontwikkelrichtingen verkend die laten zien hoe het gebied zich op verschillende manieren kan ontwikkelen tot een klimaatbestendige, groene en toekomstgericht landschapspark. Deze richtingen zijn uitgewerkt in de varianten:

- Landschapspark (variant 0) – in het inspiratieboek weergegeven met een vlekkenplan
- Landschapspark + wonen (variant 1) – in het inspiratieboek beschreven, waarbij het vlekkenplan van variant 0 de basis is en indicatief is verkend op welke wijze wonen daarin ingepast kan worden. Van dit laatste is geen kaartbeeld opgenomen omdat we daarover met gebiedspartijen en omgeving de participatie willen vormgeven.

Op basis van deze twee varianten kan het nieuwe college en de nieuwe raad een voorkeursvariant bepalen en daarmee onderzoeken hoe we tot een haalbare ontwikkeling van het gebied kunnen komen. Deze voorkeursvariant vormt het uitgangspunt voor het vervolgproces. Samen met omwonenden, belanghebbenden en inwoners van Zwolle willen we verder werken aan een gebiedsvisie voor Stadsbroek. Daarbij is het wel nodig om een helder participatiekader te hebben. En daarom stellen wij voor allereerst een voorkeursvariant te kiezen voor verdere ontwikkeling van Stadsbroek en op basis daarvan de participatieruimte te bepalen voor verdere uitwerking tot een gebiedsvisie.

Voor het maken van een keuze hanteren wij de volgende vier criteria als prioritair;

- water- en bodemsturend
- bijdrage aan groen & recreatiebeleid
- bijdrage aan de woonopgave
- financiële haalbaarheid

Dit houdt in dat deze punten, met allen hetzelfde gewicht, bij de keuze van en uitwerking van een haalbare variant als zwaarwegend meegenomen zijn. In het advies- en beoordelingsdocument hebben wij dit aanvullend op de doelstellingen uit de Omgevingsvisie en het Ruimtelijk toekomstperspectief inzichtelijk gemaakt.

Aanvullend is inzichtelijk gemaakt welke ‘variabelen’ de haalbaarheid beïnvloeden. Door te werken met ‘variabelen’ ontstaat inzicht in welke combinaties ruimtelijk, maatschappelijk en economisch het meest kansrijk zijn. Deze aanpak maakt de effecten van keuzes transparant en toont hoe elementen elkaar kunnen versterken of begrenzen. Dit vormt een solide basis om een onderbouwde koers te bepalen voor de verdere ontwikkeling van Stadsbroek.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Het voorstel voor Stadsbroek komt voort uit een gebiedsproces waarin in een eerdere fase al gesprekken zijn gevoerd met grondeigenaren, omwonenden en belanghebbenden. In de raadsbrief van 15 juli 2025 is echter toegelicht dat de participatie tijdelijk is uitgesteld om eerst inhoudelijke, programmatische en financiële keuzes te kunnen maken op basis van de varianten en de haalbaarheidsanalyse. Deze keuze sluit aan bij de gemeentelijke participatiekaders: een onvoldoende gekaderde participatiefase leidt tot onrealistische verwachtingen, zowel inhoudelijk als financieel, en belemmert het gesprek over reële ontwikkelrichtingen. Door eerst een voorkeursvariant te kiezen en

daarop de participatieruimte te bepalen, kunnen we straks binnen duidelijke kaders de participatie organiseren en ontstaat een zorgvuldig, transparant en haalbaar proces dat leidt tot een gebiedsvisie waarin alle belangen zijn afgewogen.

Het participatieproces wordt opnieuw opgestart nadat het nieuwe college en de nieuwe gemeenteraad een richtinggevende keuze hebben gemaakt op basis van het vlekkenplan en beoordeling op basis van doelstellingen en ambities, waaronder de financiële haalbaarheid. Na een besluit over een voorkeursvariant, stellen we een participatieplan vast voor de vervolgstappen richting definitieve gebiedsvisie. Tijdens de participatiefase gaan wij binnen het nieuw te vormen kader, met grondeigenaren, belanghebbenden, omwonenden en inwoners van Zwolle in gesprek over de keuzes, aanvullingen en suggesties. Dit met als doel om te komen tot een haalbare gebiedsvisie en daarin input te verwerken vanuit de participatie. Wij richten ons daarbij op *'hoe'* we groen, recreatie, water, landschap en wonen voor ons zien in dit gebied.

Communicatie
Wij communiceren open en transparant over de voortgang van het gebiedsproces Stadsbroek. Tot op heden hebben wij niet gecommuniceerd over de inhoud van het inspiratieboek (en vlekkenplannen). Nadat het (nieuwe) college en nieuwe gemeenteraad een besluit neemt over een voorkeursvariant en gesprekken met grondeigenaren en omwonenden, kunnen we een helder en duidelijk participatiekader samenstellen en de het participatieproces voortzetten.

Wij delen informatie over de voortgang via meerdere kanalen: de website, de nieuwsbrief en tijdens participatiemomenten. Daarbij lichten we ook toe welke prioriteiten we stellen en waarom. Zo zorgen we voor een helder en gedeeld vertrekpunt voor het vervolg van het proces. Via een nieuwsbrief begin maart 2026 zijn bewoners, grondeigenaren en andere betrokken partijen geïnformeerd dat er nog geen besluiten zijn genomen over Stadsbroek en dat zij later dit jaar worden uitgenodigd om mee te denken over de verdere uitwerking van een voorkeursvariant.

Duurzaamheid
Het voorstel voor Stadsbroek bevindt zich in een fase waarin nog geen besluiten zijn genomen, maar waarin met een vlekkenplan is verkend welke ontwikkelrichtingen mogelijk zijn. Daardoor kunnen de concrete duurzaamheids-effecten nog niet worden vastgesteld, maar is wel duidelijk dat de twee onderzochte richtingen beide in belangrijke mate bijdragen aan de Zwolse duurzaamheidsdoelen.

Financiën
De kosten voor visievorming, participatie en communicatie zijn tot op heden gedekt door het krediet dat beschikbaar is gesteld voor het gebiedsproces Stadsbroek. De (onvoorziene) tussenstap om twee varianten in een vlekkenplan uit te werken en beide varianten te beoordelen en een afwegingskader te maken om tot keuzes te komen, leidt tot extra kosten waarmee het budget niet meer toereikend is om de vervolguitwerking van een voorkeursvariant tot een gebiedsvisie, te dekken. Aanvraag voor aanvullende middelen voor de fase van uitwerking tot gebiedsvisie nemen wij daarom mee in een definitief besluit over een voorkeursvariant. Wanneer inzet die nodig is om tot deze definitieve variantkeuze te komen en dit tot een overschrijding leidt, dan melden wij dit via de najaarsrapportage (berap-2).

Datum 14 april 2026

Risico's
Niet relevant in relatie tot de inhoud van deze raadsbrief.

Vervolg
Met het opleveren van het inspiratieboek, het vlekkenplan en het adviesdocument is inzichtelijk gemaakt aan welke inhoudelijke en financiële 'knoppen' het nieuwe college en de nieuwe gemeenteraad kan draaien, en welke consequenties en kansen deze keuzes met zich meebrengen voor de ontwikkeling van Stadsbroek. Het nieuwe college en de nieuwe gemeenteraad heeft nu de ruimte en informatie om een voorkeursrichting te bepalen op basis van de twee verkende varianten, de bijbehorende afwegingen en advies. Daarbij wordt eveneens duidelijk of Stadsbroek verder wordt uitgewerkt met of zonder woningbouw, en welke aanvullende elementen, zoals recreatie, natuurontwikkeling of bijzondere voorzieningen, in de uitwerking moeten worden meegenomen. Dit biedt het noodzakelijke kader om de participatie voor Stadsbroek vervolg te geven.

Op basis van de gekozen variant werken we deze verder uit tot een gebiedsvisie Stadsbroek. Dit vraagt om een verdere verdieping van de ruimtelijke, ecologische, programmatische en financiële aspecten en kan aanvullende onderzoeken en detailstudies met zich meebrengen. Met een duidelijke voorkeursrichting kan deze fase gericht en efficiënt worden doorlopen, met het doel te komen tot een gedragen, uitvoerbare en toekomstbestendige gebiedsvisie voor Stadsbroek.

Openbaarheid
De raadsbrief en bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer