



Startnotitie Stadsbroek

Meerwaarde voor de stad

Versie: definitief

Datum: oktober 2024

Inhoudsopgave

INLEIDING	3
1 ANALYSE.....	5
1.1 HISTORIE	5
1.2 RUIMTELIJK / PLANOLOGISCHE SITUATIE	5
1.3 EIGENDOMSITUATIE.....	10
2 OPGAVE EN SCOPE	12
2.1 DOELSTELLING	12
2.2 UITGANGSPUNTEN VOOR DE GEBIEDSVISIE	12
2.3 ONDERZOEKSVRAGEN.....	13
2.4 AANPAK	13
2.5 CONCEPTEN ALS INPUT VOOR VARIANTEN	14
2.6 RESULTAAT	17
3 KADERS EN BELEID.....	18
3.1 BELEIDSKADERS.....	18
3.2 WENSELIJKHEID ONTWIKKELINGEN	19
3.3 COMPLEXITEIT	19
4 PLANPROCES	22
4.1 SAMENWERKING	22
4.2 COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE	22
4.3 ONTWIKKELSTRATEGIE EN UITVOERBAARHEID	22
4.4 ORGANISATIE.....	23
4.5 SAMENVATTING AANPAK.....	24
BIJLAGEN	25
BIJLAGE 1: RICHTINGGEVENDE UITSPRAKEN STADSBROEK & IJSSELVIZIER.....	25
BIJLAGE 2: OVERZICHT GEBIEDSPROCES STADSBROEK.....	26
BIJLAGE 3: STAKEHOLDERS GEBIEDSPROCES STADSBROEK	27
BIJLAGE 4: OVERZICHT KADERS, D.D. 21 NOVEMBER 2023	28
BIJLAGE 5: PROCESSTAPPEN ONTWERPEND ONDERZOEK	29
BIJLAGE 6: VISIE TER STEEGE BOUW EN VASTGOED OP HET GEBIED	30

Inleiding

Deze startnotitie heeft als doel de opdracht voor het gebiedsproces Stadsbroek te beschrijven en in te kaderen. In deze startnotitie beschrijven wij het gebied vanuit ruimtelijk perspectief (beleid, eigendom) en brengen we de opgaven (eisen en wensen) in dit gebied in beeld. Ook beschrijven we hoe het planproces wordt ingericht.

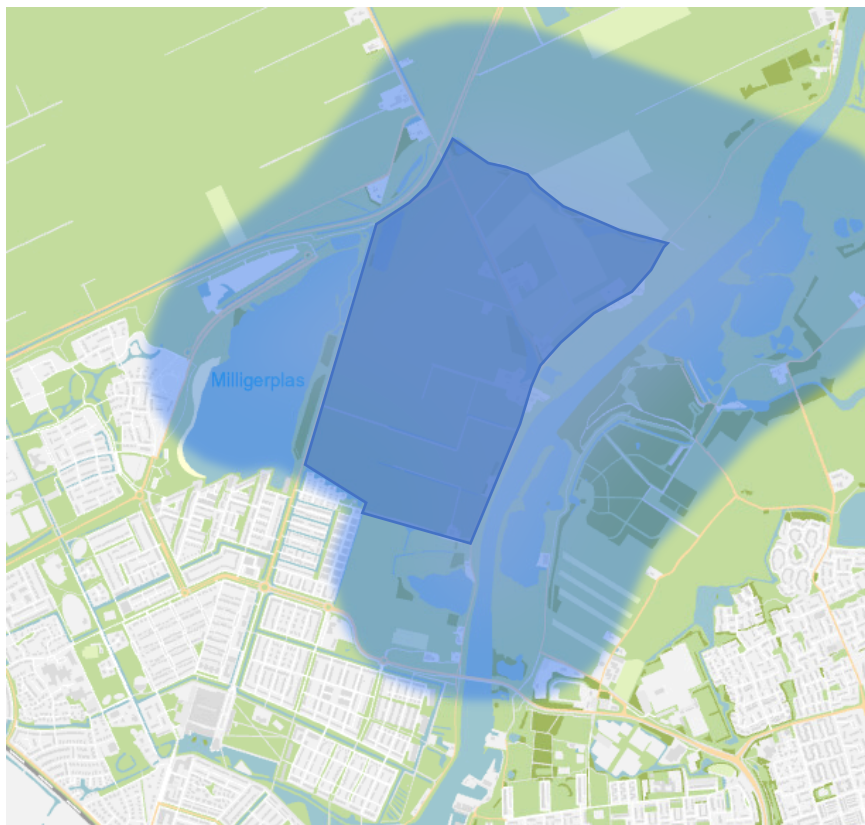
Aanleiding

Op 13 februari 2024 zijn voor het gebied Stadsbroek richtinggevende uitspraken door de gemeenteraad vastgesteld. Deze uitspraken zijn gebaseerd op het geldende beleid en op de opbrengsten vanuit een intensief participatieproces. Op deze manier is in beeld gebracht welke functie(s) voor dit gebied als waardevol wordt geacht naar de toekomst toe.

Gebiedsvisie Stadsbroek

Bij het vaststellen van de richtinggevende uitspraken heeft de gemeenteraad van Zwolle het college van B&W de opdracht meegegeven een aantal varianten op te tellen voor Stadsbroek en een voorkeursvariant uit te werken tot een gebiedsvisie. Hoe we dit willen doen is in deze startnotitie beschreven.

De gebiedsvisie heeft betrekking op het gebied zoals in figuur 0.1. is weergegeven.



Figuur 0.1: gebiedsafbakening gebiedsvisie (kerngebied en contextgebied) Stadsbroek

Datum
Titel

5 oktober 2024
Startnotitie Stadsbroek – Meerwaarde voor de stad



Figuur 0.2: Luchtfoto met gebied Stadsbroek (kerngebied)

Gebiedsproces

Met dit project gaan gebiedspartijen samen een integraal plan opstellen voor dit gebied. De gemeente voert hierbij de regie. De afspraken tussen gebiedspartijen worden op het juiste moment vastgelegd in een intentieovereenkomst en verder vormgegeven door het instellen van een begeleidingsteam waarin deze partijen samenwerken. In dit gebiedsproces leggen we intentieafspraken tussen grondeigenaren en gemeente vast, op het moment dat er een voorkeursvariant is vastgesteld door het college. Op basis van de uit te werken gebiedsvisie kan vervolgens op het niveau van locatie of deelgebied, een (deel)ontwikkeling (omgevingsplan) opgepakt worden, waarna de ontwikkelingen binnen het gebied verder uitgewerkt worden.

De gemeenteraad stelt de startnotitie, en krediet voor de gebiedsontwikkeling vast. Het college neemt voorafgaand aan besluitvorming door de gemeenteraad over de startnotitie een besluit over het al dan niet aangaan van de intentieovereenkomst.

1 Analyse

1.1 Historie

Voor het doorlopen van het gebiedsproces Stadsbroek zijn de volgende punten van belang om te noemen. Deze punten vormen de aanleiding en het kader voor het gebiedsproces:

- De gebieden Stadsbroek en IJsselvizier zijn in het verleden (Structuurplan Zwolle 2020 uit 2008) aangewezen als mogelijke locaties voor het realiseren van woningen om op die manier een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave van gemeente Zwolle.
- Vervolgens is in de Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen', die op 13 september 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld, aangegeven dat het traject Verkenning Stadsbroek en IJsselvizier gestart wordt. Deze verkenning is erop gericht onderzoek uit te voeren naar de in de toekomst gewenste ontwikkeling van deze gebieden en welke kwalitatieve bijdrage deze gebieden leveren aan de ontwikkeling van Zwolle.
- In de raadsvergadering van december 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het participatiekader voor deze verkenningsfase.
- Van januari tot en met maart 2023 is een intensief traject doorlopen en afgesloten met het opstellen van een participatiejournaal.
- Op basis van het beleid en de opbrengsten uit de participatiefase, zijn er concept-richtinggevende uitspraken opgesteld en door het college met een opinienota voorgelegd aan de gemeenteraad en vervolgens op 9 oktober 2023 besproken in een opiniërende raadsbijeenkomst.
- De richtinggevende uitspraken voor zowel Stadsbroek als IJsselvizier zijn op 13 februari 2024 door de gemeenteraad vastgesteld (waaronder de aanmerking dat deze gebieden niet meer worden gereserveerd voor grootschalige uitleg met woningbouw) (bijlage 1).

1.2 Ruimtelijk / planologische situatie

Nationaal Landschap IJsseldelta

Stadsbroek valt geheel binnen het Nationaal Landschap IJsseldelta. Daarmee moet de gebiedsvisie aansluiten bij de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Hierbij staan de gebiedskwaliteiten centraal, die het kapitaal zijn voor behoud en ontwikkeling van het gebied. In het Nationaal Landschap IJsseldelta zijn specifieke kernkwaliteiten benoemd:

- de grote mate van openheid;
- de oudste rationele, geometrische verkaveling;
- reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruggen.

De kernkwaliteiten wisselen elkaar af binnen het Nationaal Landschap IJsseldelta. De gezamenlijkheid ligt in de lange historie, de uniciteit van de cultuurhistorie waarden in Nederlandse context en het relatief onontsloten, landelijk karakter van de gehele delta.

Het gaat om landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en natuurlijke kwaliteiten.

In het document Nationaal Landschap IJsseldelta zijn ook uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid in het buitengebied benoemd:

1. Het bestemmingsplan (nu omgevingsplan) streeft naar zoveel mogelijk behoud, bescherming en/of herstel van karakteristieke waarden van bebouwing, landschap en cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen.
2. Landschappelijke patronen in waterlopen, dijken en wegenpatronen, ook wanneer deze hun primaire functie verliezen, dienen zoveel mogelijk behouden te worden.
3. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt aansluiting gezocht bij de gebiedskenmerken uit de Landschapsontwikkelingsplan.
4. Agrarische ondernemers en agrarische natuurverenigingen betrekken bij landschapsversterking middels groenblauwe diensten.

Landschapsontwikkelingsplan Zwolle, Zwartewaterland en Kampen

Met het landschapsontwikkelingsplan (d.d. augustus 2010) wil gemeente Zwolle zich inzetten voor het behoud en de versterking van de kwaliteiten en kenmerken van het landschap. De zwakkere plekken worden verstevigd en samenhang in verscheidenheid wordt aangebracht. Dit doen wij door beheer, herstel en nieuwe aanleg van elementen. Het gebied Stadsbroek valt binnen het Gebiedsperspectief D6, Polder Mastenbroek – Belvedere en Bischof (pagina 45/46) en Landschapstype Veenpolder Mastenbroek (pagina 80/81).

Voor dit landschapstype wordt ingezet op (hierbij zijn de meest relevante voor het gebied Stadsbroek cursief weergegeven):

- *Weidsheid handhaven en versterken*
- *Orthogonaal patroon koesteren*
- Weteringen herstellen
- Waterrecreatie voor kano ontwikkelen
- *Peilhandhaving i.v.m. zichtbaarheid/beleving water en inklinking*
- *Grillige randen handhaven (oude dijken, kreken en kolken)*
- *Natte natuurontwikkeling in randen*
- Versterken erfbeplantingen
- Landbouw (weidebouw), gecombineerd met weidevogelgebied
- Vaar-/watergeschiedenis zichtbaar maken, kunstwerken en beschoeiingen (kruisingen met wegen, entree erf) zorgvuldig vormgeven
- Zie ook 'streekeigen huis en erf – Polder Mastenbroek'
- Bruggen over hoofdwaterlopen
- *Toegankelijkheid voor recreatief gebruik vanuit Stadshagen*
- *Voldoende maat voor weidevogels*

Provinciale Omgevingsverordening

In de provinciale omgevingsvisie zijn diverse ontwikkelingsperspectieven benoemd. Het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap is momenteel van toepassing voor Stadsbroek (8.1.2).

Daarnaast wordt het gebied in de provinciale omgevingsvisie aangemerkt als gebied waar kansen liggen om *'Bijzondere gebiedscondities te benutten: stads- en dorpsrandgebieden'* (8.2.4.). Hierbij wordt het volgende aangegeven: De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Veel stads- en dorpsrandgebieden in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan.

Recreatieve functies en culturele voorzieningen kunnen op specifieke plekken in de stads- en dorpsrandgebieden de kwaliteit en aantrekkelijkheid verhogen. Ook liggen er kansen voor nieuwe landgoederen en/of de landgoedaanpak (zie paragraaf 8.1.4); (restanten van) verdwenen landgoederen kunnen hierbij een bron van inspiratie zijn.

Als er naast de inmiddels geplande woon- en werklocaties nog behoefte ontstaat, kunnen nieuwe woon- en werkmilieus worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. In de stads- en dorpsrandgebieden liggen ook kansen om beleidsambities op het gebied van natuur, water, en energie te realiseren én om de functie als 'uitloop'-gebied voor de stad te versterken door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer.

Regio Zwolle

'Warme Harten in een Klimaatadaptieve Delta' is de treffende titel van de Verstedelijkingsstrategie van de Regio Zwolle. De gemeente Zwolle maakt onderdeel uit van de Novex Regio Zwolle. In regionaal verband zijn afspraken met het Rijk gemaakt die zijn uitgewerkt in de Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle.

Eén van de vijf programma's is het programma 'Stedelijk Zwolle'. In de Verstedelijkingsstrategie is benoemd dat gemeenten in de regio ontwikkelingen in gang willen zetten, waarmee 50.000 nieuwe woningen en minimaal 20.000 arbeidsplaatsen worden toegevoegd. Een groot deel daarvan landt in de gemeente Zwolle.

Als regio en als gemeente willen we een voorbeeld zijn als het gaat om groei in een klimaatadaptieve delta. De geografische ligging van Zwolle is in dat opzicht uniek en vraagt om innovatieve oplossingen. De ambitie vanuit de Verstedelijkingsstrategie is het klimaatadaptief groeien als regio waarbij 'water en bodem sturend' vernieuwend toepasbaar is gemaakt.

De regio Zwolle heeft om deze ambities te behalen zeven ontwikkelprincipes geformuleerd. Dat zijn:

- Wees zuinig met ruimte;
- Klimaataanpak bij de bron;
- Nieuw helpt bestaand;
- Passend woningaanbod;
- Voorrang aan voetganger, fiets en ov;
- Werken aan economisch elan;
- Lokale identiteit.

De Regio Zwolle heeft uitgesproken koploper in Nederland te willen zijn, als living lab te willen fungeren en showcases te willen realiseren. Dat vraagt om innovatie en anders ontwikkelen. Het gaat om maatwerk, een gebiedseigen benadering en de vertaling van het principe water en bodem-sturend in de ontwikkeling van gebieden.

Gemeentelijke omgevingsvisie

In de omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030' is het gebied Stadsbroek oorspronkelijk aangeduid als gebied met de markering 'ontwikkellocatie aanvullend' (zie figuur 1.1.) waarvoor een verkennend onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit is ondertussen gedaan en met Richtinggevende Uitspraken afgerond. Deze richtinggevende uitspraken zijn een gevolg van een breed onderzoek naar de kwalitatieve bijdrage van Stadsbroek in de ontwikkeling van Zwolle. Onderzocht is de potentie van het gebied voor onder meer natuur, landschapsontwikkeling, mobiliteit, cultuurhistorie en woningbouw. De omgeving en de stad is betrokken en het draagvlak voor verschillende mogelijkheden voor toekomstig gebruik en bijpassende inrichting is in beeld gebracht.

Een ander belangrijk onderdeel van de Omgevingsvisie zijn de zogenaamde raamwerken. Hierin worden de belangrijkste ruimtelijke structuren van de fysieke leefomgeving beschreven die we willen behouden, beschermen en verder ontwikkelen. Voor Stadsbroek zijn de raamwerken 'natuurwaarden', 'groenstructuren', 'landschap', 'cultuurhistorische waarden', 'klimaat en watersysteem' en 'hoofd fietsnetwerk' relevant.

Verder staat het gebied in de omgevingsvisie aangemerkt als een gebied met het gebiedsprofiel 'gemengd landelijk gebied en buurtschappen' (6.10) (zie figuur 1.4.). Dit gebiedsprofiel heeft een rol als uitloopgebied voor de inwoners van Zwolle en als gebied waar de band tussen burger en landbouw is te versterken. Daarom biedt de gemeente in het gemengd landelijk gebied ruimte voor een mix aan functies, biologische- en stadslandbouw, verbreding van landbouwbedrijven, recreatie, hoogwaardige verblijfsaccommodaties, landschap, natuur, cultuurhistorie, wonen, klimaatadaptatie, kleinschalige niet agrarische bedrijvigheid en detailhandel passend bij het karakter van het buitengebied". De gebiedsaanduiding in de omgevingsvisie in combinatie met de

Richtinggevende Uitspraken bieden daarmee mogelijkheden voor verschillende ontwikkelingen in het gebied.



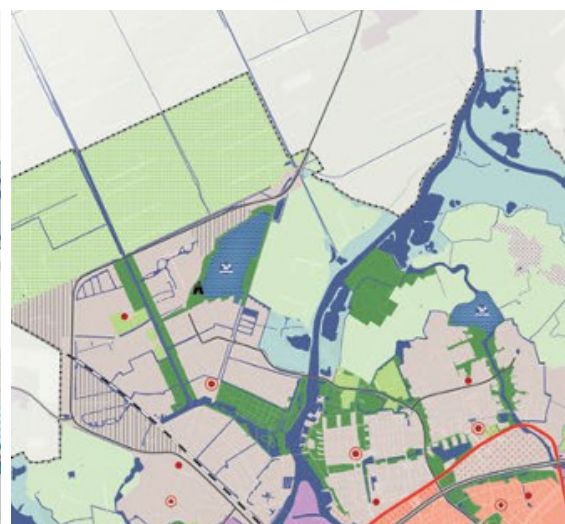
*Figuur 1.1: Uitsnede Omgevingsvisie –
Ontwikkellocatie aanvullend (Stadsbroek) (oranje stip)*



*Figuur 1.2: Uitsnede Omgevingsvisie – Stedelijke
groenstructuur*



*Figuur 1.3: Uitsnede Omgevingsvisie – Groenblauwe
structuur - Stadsbroek*



*Figuur 1.4: Uitsnede Omgevingsvisie – Gebiedsprofiel
(Gemengd landelijk gebied voor Stadsbroek)*

Woonbeleid

De *Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017* is vastgesteld door de raad op 8 mei 2017 en geldt als onderlegger voor de Omgevingsvisie. Inzet is dat Zwolle een aantrekkelijke en inclusieve stad blijft waar voor iedereen een plek is om fijn te wonen. Dat vraagt om vernieuwing van de woonopgave, ruimte voor creativiteit en innovatie in bouwtechnologie in relatie tot thema's als duurzaamheid, circulariteit, gezondheid, betaalbaarheid en inclusiviteit.

Uitgangspunt bij elke woonontwikkeling is dat we woonkwaliteit toevoegen met meerwaarde voor de stad Zwolle, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltestad. In de ontwikkeling van de woningen in Stadsbroek streven we naar onderscheidende woonmilieus, en nieuwe vormen van stedelijk (samen) wonen in een mengvorm met andere activiteiten zoals uitgaan, spelen, werken, ontmoeten en bewegen. De mens en de biodiversiteit staan centraal.

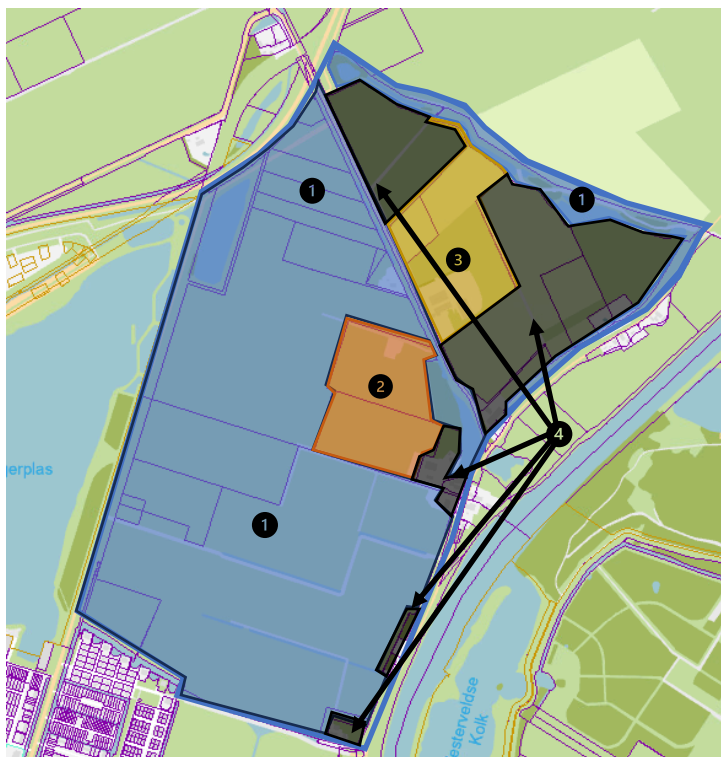
Planologische situatie

Voor het plangebied gelden verschillende relevante ruimtelijke plannen. Via het [Omgevingsloket](#) zijn al deze relevante plannen in te zien. Sinds 01-01-2024 beschikt gemeente Zwolle over 1 Omgevingsplan waarin alle regels voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. De actuele gegevens zijn in te zien via het omgevingsloket.

1.3

Eigendomssituatie

Binnen het plangebied is er sprake van een overzichtelijk beeld qua eigendommen. Voor het gebied zoals in de inleiding is weergegeven, is de eigendomssituatie in beeld gebracht.



Figuur 1.3. Eigendomssituatie Stadsbroek

In Figuur 1.3. is de bestaande eigendomssituatie in beeld gebracht voor het gebied Stadsbroek. Opvolgend is hierop het volgende aan te geven:

1. Eigendom gemeente Zwolle – mogelijke ontwikkellocatie binnen kaders richtinggevende uitspraken.

Datum	5 oktober 2024
Titel	Startnotitie Stadsbroek – <i>Meerwaarde</i> voor de stad

2. Eigendom van Ter Steege Bouw & Vastgoed.
3. Eigendom Van der Kolk.
4. Eigendom agrariërs / particulieren / bewoners.

2 Opgave en scope

2.1 Doelstelling

Voor het gebiedsproces Stadsbroek hanteren wij de volgende doelstelling:

Stadsbroek wordt hét klimaatbestendige parklandschap van de regio Zwolle! Een project waarmee 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.

Voor het gebied Stadsbroek brengen we door middel van ontwerpend onderzoek in beeld wat de betekenis is van dit gebied op drie verschillende niveaus: regio, stad en wijk. Op basis van deze analyse kiezen we op welk niveau een gebiedsvisie een bijdrage levert. Vervolgens werken we daarbij een aantal varianten uit waarin een diversiteit aan functies ingepast wordt. Op basis van deze varianten wordt een voorkeursvariant ontwikkeld dat uitgewerkt wordt tot een gebiedsvisie.

Deze gebiedsvisie biedt een ontwikkelperspectief voor het gebied. Het legt de structuren vast (landschappelijk, natuur, water, groen, recreatie en wonen) binnen het gebied.

De gebiedsvisie wordt uiteindelijk ter vaststelling aan de gemeenteraad van Zwolle voorgelegd en kan daarna aan de Omgevingsvisie worden toegevoegd.

2.2 Uitgangspunten voor de gebiedsvisie

Voor het gebied Stadsbroek zijn richtinggevende uitspraken vastgesteld (d.d. 13 februari 2024). Deze uitspraken dienen als uitgangspunten voor de gebiedsvisie. In het document 'Richtinggevende Uitspraken d.d. 31-01-2024' zijn deze uitgewerkt. Een samenvatting van deze punten zijn hierna opgenomen:

- De bestaande landschappelijke structuur (ondergrond, natuur, watersysteem, cultuurhistorie, bouwcultuur) is een fundament onder het parklandschap. In de voorgaande fase is hier aandacht naar uit gegaan (zie 'Denkrichtingen Stadsbroek en IJsselvizier').
- Een landschappelijke analyse biedt inzicht in de manier waarop de gebiedskarakteristieken en identiteit van de plek behouden en versterkt kunnen worden.
- Bij de uitwerking van de gebiedsvisie wordt rekening gehouden met de uitkomsten van de actualisatie van het Groen- en Recreatiebeleid.
- Het toevoegen van woningen moet passen bij de kwaliteiten die worden gezien voor dit gebied op de thema's 'natuur', 'groen', 'recreatie' en 'landschappelijke waarde'.
- Wij richten ons bij het toevoegen van woningbouw op het toevoegen van woningen voor een doelgroep die (op dit moment) onvoldoende wordt bereikt. Wij richten ons bij het toevoegen van woningbouw qua typologie op unieke verschijningsvormen voor Zwolle. Denk hierbij aan volledig klimaatneutrale woningen en/of woningen van biobased materialen en/of woningen die passen in

een natte omgeving (op palen, drijvend, etc.). Het bieden van experimenteerruimte kan hierbij behulpzaam zijn (contractvormen, ruimtelijke regels, samenwerkingsvormen).

- Het toevoegen van nieuwe functies moet zich verhouden tot bestaande rechten van agrariërs en bedrijven in en om het gebied en de daarbij horende milieucontouren. Dit houdt overigens niet in dat alle agrarische gronden agrarisch gebruikt blijven worden (denk aan pachtgronden die gemeente zelf in bezit heeft en eventueel zal ontwikkelen).
- Het gebied fungeert nu als een uitloopgebied (voor zowel wandelen als fietsen). De toegankelijkheid voor wandelaars en fietsers kan versterkt worden met recreatieve en groene elementen (denk aan wandelpaden, singels, bosschages) en eventuele andere voorzieningen.

2.3

Onderzoeksvragen

Vragen die in het kader van het opstellen van de gebiedsvisie worden beantwoord, zijn de volgende:

- Hoe verhouden zich de richtinggevende uitspraken tot de in paragraaf 1.2 opgenomen beleidsdocumenten? Om dit in beeld te brengen voeren we een ruimtelijke analyse uit.
- Wat zijn de huidige landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en natuurwaarden in het gebied? Zie ook natuurtoets juni '22.
- Welke milieucontouren gelden er in het gebied vanuit agrariërs danwel andere bedrijven? En wat is het toekomstperspectief van deze bedrijven?
- Welke geluidscontouren gelden er in het gebied vanuit infrastructuur i.r.t. mogelijke woningbouw?
- Speelt de stikstof problematiek een rol? En zo ja, in welke vorm?
- Hoe wordt omgegaan met de mobiliteit in en om het gebied? Ontstaan er knelpunten?
- Wat is de wateropgave in dit gebied en op welke niveau kan dit het beste ingevuld worden (regio, stad, wijk)?
- Hoe geven we invulling aan het energiesysteem in dit gebied?
- Welke mogelijkheden tot (co-)financiering bieden kansen voor investeringen in het gebied? Vanuit het Rijk, Provincie?
- Wanneer we spreken over het toevoegen van woningbouw in het gebied binnen de genoemde randvoorwaarden, welke doelgroepen hebben we dan voor ogen? En in welke verhouding?

2.4

Aanpak

Voor het opstellen van een gebiedsvisie voor Stadsbroek doorlopen we de volgende stappen:

1. We brengen door middel van **ontwerpend onderzoek** in beeld welke betekenis dit gebied heeft op drie verschillende niveaus: regio, stad en wijk. Hiermee stellen we **gebiedswaarden** vast.
2. In het voorproces zijn al enkele **gebiedskeuzes** gemaakt (Richtinggevende Uitspraken).
3. Op basis van deze analyse (gebiedswaarden en gebiedskeuzes), bepalen we **gebiedsvarianten**. Deze gebiedsvarianten zijn opgebouwd rond centrale thema's en geven daarmee een scherpe inhoudelijke afbakening.

De gebiedsvarianten worden beoordeeld op kwalitatieve waarden (zoals impact op leefomgeving, biodiversiteit, draagvlak) en op de financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid.

4. Uit deze gebiedsvarianten stellen wij een **voorkeursvariant** samen. Deze voorkeursvariant werken wij uit tot een **gebiedsvisie**.
5. Deze gebiedsvisie biedt een ontwikkelperspectief voor het totale gebied. Het legt de structuren vast (landschap, natuur, water, groen, recreatie en wonen) binnen het gebied. Samen met grondeigenaren, belangenorganisaties, diverse initiatiefnemers, stellen we een **gebiedsprogramma** vast.
6. Dit gebiedsprogramma leidt tot aanwijzing van **deelgebieden** waar verschillende programma onderdelen gerealiseerd worden.

Het toepassen van ontwerpend onderzoek op een schaalniveau als voor een gebied als Stadsbroek, past uitstekend in de manier van denken én ontwikkelen in het kader van de NOVEX ambitie van Zwolle. Namelijk het laten groeien van de stad in een klimaatadaptieve delta.

2.5 Concepten als input voor varianten

Voor het uitwerken van varianten zijn er een aantal concepten opgesteld die zijn gebaseerd op de richtinggevende uitspraken en van toepassing kunnen zijn op het gebied Stadsbroek. Elk concept heeft een eigen unieke insteek. Elk concept levert op een eigen wijze een stevige bijdrage aan de opgaven waar de gemeente Zwolle voor staat.

In de fase van variantenonderzoek willen wij de creativiteit van landschapsontwerpers en experts gebruiken om deze concepten te verrijken. In deze varianten worden de 'bouwstenen' zoals in de volgende paragraaf beschreven, verwerkt en tegen elkaar afgewogen of in relatie tot elkaar ingepast.

Op deze wijze ontstaan er hoogwaardig uitgewerkte varianten.

Concept **Stadswaard**

- Aansluiting op het regionale watersysteem (Zwarte water i.r.t. Masterbroekerpolder), bijv. als retentiegebied
- Dijken en terpen als onderdeel van natuurinclusieve en waterrijke ontwikkeling
- Accent op kansen voor amfibisch/drijvend wonen in een waterrijke omgeving, wonen aan de dijk, wonen op terpen
- Gebied herinrichten qua waterkerende structuren en begrenzing binnendijks versus buitendijks opnieuw bepalen
- Intensief gebruik van gebied voor recreatieve voorzieningen
- 'Avontuurzoekers'¹ vormen de belangrijke doelgroep

Concept **Stadspark**

- Aansluiting op het watersysteem van de Masterbroekerpolder gericht op retentie en water vasthouden
- Nadruk op groen en toegankelijke en beleefbare natuur met verscheidenheid aan bosstructuren

¹ Leefstijlmodel van MarketResponse www.leefstijlvinder.nl

- Accent op ruimte voor recreatie (intensief en extensief) en sport in de openbare ruimte (zoals een multifunctionele sportvoorziening wielerved, skeelerbaan, ijsbaan, etc.)
- Kansen voor woonclusters in waterrijke omgeving (bijv. paalwoningen of terpwoningen)
- Ruimte voor kleinschalige agrarische voorzieningen als Heerenboeren of Stadsboerderij
- 'Plezierzoekers' en 'Harmoniezoekers' ¹ vormen de belangrijke doelgroepen

Concept **Stadstuin**

- Nadruk op landschappelijke waarden versterken en behouden
- Benadering als buitengebied van de stad met parkachtige functies (bijv. Dijklanden)
- Accent op natuurontwikkeling, semi-toegankelijk en extensieve recreatie ingepast op een natuurinclusieve wijze
- Ontwikkeling natte broekbossen
- Lage intensiteit qua woningbouw, natuurinclusief ontworpen
- 'Verbindingzoekers' ¹ vormen de belangrijke doelgroep

Concept **Stadsnatuur**

- Nadruk op behoud van open landschap
- Accent op versterking als weidevogel leefgebied
- Ruimte voor agrarische functies die ondersteunend zijn aan weidevogelleefgebied
- Natuurontwikkeling gericht op vernatting van het gebied en extensief gebruik als uitloopgebied zonder recreatieve voorzieningen
- Geen woningbouw (te zien als 'nul-variant')
- 'Rustzoekers' ¹ vormen de belangrijke doelgroep

Bouwstenen

Vanuit de vastgestelde Richtinggevende uitspraken zijn een aantal bouwstenen af te leiden waarmee invulling wordt gegeven aan de programmatische opgaven van de gemeente Zwolle. Deze opgaven spelen op 'stadsniveau' en de gebiedsontwikkeling Stadsbroek kan hier invulling aan geven.

Deze bouwstenen worden in het variantenonderzoek in alle 'concepten' zoals hiervoor genoemd, verwerkt en tegen elkaar afgewogen of in relatie tot elkaar ingepast.

	Water en bodem sturend <ul style="list-style-type: none">- Watersysteem is sturend- Bodemsamenstelling en geohydrologische kenmerken zijn sturend- Keuze maken welk systeem leidend is (regio, stad of wijk/polder)- Nieuwe verstedelijking mag niet leiden tot een grotere klimaat- en wateropgave
---	---

Datum
Titel

5 oktober 2024

Startnotitie Stadsbroek – Meerwaarde voor de stad

	<p>(Nieuw) uitloopegebied voor de stad (invulling nieuw groen beleid)</p> <ul style="list-style-type: none">- Aansluiting bij het groen- en recreatiebeleid van gemeente Zwolle- Toegankelijkheid is voorwaarde voor de functie als uitloopegebied voor Stadshagen- Beleefbaarheid van landschap stimuleren
	<p>Woningbouw</p> <ul style="list-style-type: none">- Karakter van gebiedsvisie bepaald aantallen woningen- Draagkracht onderliggende landschappelijke structuren bepalen locaties, vlekken en gebieden voor woningen- Unieke woonconcepten (qua doelgroep en typologie)
	<p>Een plus op biodiversiteit</p> <ul style="list-style-type: none">- Potentie voor ontwikkeling natuurwaarden worden onderzocht- Functies natuurinclusief inpassen- Maatregelen en inrichting stimuleert biodiversiteit
	<p>Recreatieve voorzieningen</p> <ul style="list-style-type: none">- Toegankelijkheid en bereikbaarheid zijn voorwaarden- Mix van extensieve recreatie (wandelpaden, ruitersporen, speelbos, honden-uitlaatgebied) of intensief (evenementen, sportvoorzieningen in openbare ruimte)- Onderzoek naar inpassing 'multifunctionele sportvoorziening' gericht op wielrennen, skeeleren, schaatsen

Datum
Titel

5 oktober 2024
Startnotitie Stadsbroek – *Meerwaarde* voor de stad

	<p>Circulaire gebiedsontwikkeling / Klimaatneutraal</p> <ul style="list-style-type: none">- Ambitie om materiaal-, energie- en waterkringlopen op gebiedsniveau te sluiten- Stimulering medegebruik en combinatie van functies
---	--

2.6

Resultaat

Voor Stadsbroek stellen wij een gebiedsvisie op met een aantal deelproducten:

- Gebiedswaarden en -keuzes;
- Varianten (inclusief voorkeursvariant);
- Gebiedsvisie.

3 Kaders en beleid

3.1 Beleidskaders

Voor de relevante kaders en het huidige beleid verwijzen we naar het opgestelde achtergronddocument dat is vastgesteld ten behoeve van het proces ‘Verkenning Stadsbroek en IJsselvizier’ d.d. 12-12-2022.

Verder geldt het document ‘Richtinggevende Uitspraken’ d.d. 31-01-2024 als kader voor het gebiedsproces.

Met de volgende beleidsstukken en onderzoeken moet bij het opstellen van de gebiedsvisie rekening gehouden worden:

Plankaders:

- Omgevingsplan (www.omgevingsloket.nl)

Beleidskaders:

- [Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen 2030](#)
- [Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle – Warme harten in een klimaatadaptieve delta](#)

Sectorale/overige beleidskaders:

- Ontwikkelstrategie wonen
- Woonvisie Ruimte voor Wonen 2017
- Zwolse adaptatiestrategie
- Mobiliteitsvisie (2020 – 2030) “Mobiliteit brengt Zwolle verder”
- Energievisie
- Economisch perspectief (2021)
- Beleidskader Groene agenda
- Bomenverordening (2021)
- Monumenten- en archeologiebeleid
- Beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen
- Landschapsontwikkelingsvisie Zwolle, Zwartewaterland en Kampen (2010)
- [Groen en recreatiebeleid](#) (concept gereed)

Overige onderzoeken en stukken:

- Routekaart Gebiedsontwikkeling
- Economie:
 - o Het Zwolse Kompas voor strategische positionering van de stad, 2021
 - o Horecavisie 2019-2023
 - o Toeristisch perspectief 2030
- Klimaatkansenkaart
- Cultureel perspectief tot 2040
- Onderzoek Evenementen – Leisure – Wielerbaan – Bureau Buiten, 2024j

Voor het overige aan beleid, verwijzen we naar het document 'Overzicht Kaders, d.d. 21 november 2023' (Bijlage 4), waarin al het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid is gebundeld.

3.2 Wenselijkheid ontwikkelingen

Vanuit de richtinggevende uitspraken en het doorlopen participatieproces daartoe, zijn een aantal bouwstenen benoemd (zie hoofdstuk 2.5). Aanvullend hierop zijn de volgende wensen geformuleerd:

1. Er een variant opgesteld waarbij sprake is van geen woningbouw in het gebied.
2. De wens is uitgesproken een Stadshagerbos te realiseren. Dit initiatief is uitgewerkt in een Strategieplan Stadshager Bos (d.d. december 2021).
3. Wij onderzoeken de mogelijkheid voor de toevoeging van een wielerveden binnen het gebied. Programma van de wielerveden is bekend evenals de mogelijkheden voor medegebruik.
4. Bouwstenen Initiatievenlab d.d. 12 februari 2024 (bijlage beschikbaar).
5. Tijdens de verkenningsfase zijn er tientallen ideeën ingediend voor de ontwikkeling van het gebied Stadsbroek, of daaraan gerelateerd. Deze ideeën zijn bekend bij de gemeente en ook vastgelegd in het Participatiejournaal van de Verkenningsfase. Een belangrijke stap in het vervolgproces is het bespreken en beoordelen van deze ideeën om te kunnen concluderen of deze in een gebiedsvisie verwerkt kunnen worden, of niet.
6. Naar aanleiding van de verkenningsfase is door Ter Steege bouw en vastgoed, een visie voor het gebied ingezonden aan gemeente Zwolle (bijlage 6). In het vervolgproces wordt deze visie meegewogen in de te ontwikkelen varianten.

Naast bovenstaande wensen en ontwikkelingen vinden we het belangrijk dat er ruimte is om aanvullende of versterkende Inbreng te leveren op de gekozen voorkeursvariant, zodat deze meegenomen kunnen worden in de uitwerking van de gebiedsvisie. In het proces creëren we hier ruimte voor.

3.3 Complexiteit

In en om het gebied doen zich diverse ontwikkelingen voor. Dit kan tot complexiteit in het gebiedsproces leiden. Tegelijk zijn er mogelijk ontwikkelingen die wij als 'koppelkans' kunnen zien. De volgende ontwikkelingen zijn op dit moment bekend in relatie tot het gebiedsproces Stadsbroek:

Watersysteem

Voor de uitwerking van de gebiedsvisie is het principe 'water en bodem sturend' van toepassing. Het gebied Stadsbroek kan op verschillende niveaus van betekenis zijn in het watersysteem. Op het niveau van het regionale watersysteem (onderdeel Vecht – Zwarte Water), op het niveau van Mastenbroek (als retentiegebied) op het niveau van de wijk Stadshagen (als waterbuffer of opvang). Op dit moment is daar nog geen keuze in gemaakt.

Hoe hiermee om te gaan?

Tijdens het gebiedsproces bepalen we in een eerste stap de gebiedswaarden. Deze worden geanalyseerd en verbeeld op 3 niveaus: Regio, Stad en Wijk. Daarbij brengen we ook in beeld welke betekenis het gebied kan hebben in de verschillende watersystemen.

Weidevogel leefgebied

Een deel van de gronden in het plangebied Stadsbroek is aangewezen als Leefgebied Weidvogels (volgens de provinciale omgevingsvisie). In de provinciale omgevingsverordening zijn regels opgenomen hoe hiermee om te gaan wanneer er eventuele functiewijzigingen in, of in de nabijheid van het leefgebied ontwikkeld worden. Dit is in het Natuurbeheerplan 2025 geconcretiseerd. Er is dan sprake van een compensatieplicht. Dit houdt het volgende in:

1. Er geldt een kwantitatieve compensatieplicht: het aantal hectare dat verloren gaat, moet 1-op-1 gecompenseerd worden. Dit mag elders plaatsvinden.
2. Er geldt een kwalitatieve compensatieplicht: een deel van het aantal hectare dat verloren gaat moet aanvullend als leefgebied weidevogels worden ingericht. Hiervoor moeten langjarige contracten (25 jaar) gesloten worden met agrariërs / terreinbeherende instanties.

Stadsbroek is niet het enige gebied in Zwolle dat is aangewezen als weidevogel leefgebied waar mogelijk sprake kan zijn van functiewijziging. Daarom is het goed om eventuele compensatiemogelijkheden stadsbreed in beeld te brengen, zodat de juiste afwegingen gemaakt kunnen worden voor welke gebieden compensatie gewenst is en mogelijk is.

Hoe hiermee om te gaan?

In het variantenonderzoek werken we varianten uit waarbij wij rekening houden mét behoud ter plaatse of zonder behoud ter plaatse en dus een compensatieplicht. Bij het kiezen van een voorkeursvariant moet helder zijn wat haalbaar is.

Stikstof

De gemeente stuurt niet actief op vermindering van stikstofuitstoot. Wel onderzoeken wij, waar het mogelijk is om huidige stikstofruimte (bijv. vanuit agrarische gebruik) in te zetten voor het realiseren van gemeentelijke opgaven (denk aan bouwactiviteiten).

Hoe hiermee om te gaan?

In het variantenonderzoek werken we een variant uit waarbij wij mede de impact op het gebied van stikstofproductie en benutting aanwezige stikstofruimte meewegen in de beoordeling.

Locatiekeuze Wielerbaan

Momenteel voert gemeente Zwolle een 'Locatieverkenning leisure voorzieningen' uit. De gemeente Zwolle vindt het belangrijk om voldoende ruimte te geven aan vrijetijds- en sportvoorzieningen, zowel voor de ontwikkeling van de stad als voor een sportieve,

Datum
Titel

5 oktober 2024
Startnotitie Stadsbroek – Meerwaarde voor de stad

leefbare en gezonde woonomgeving. Uit het Adviesrapport recreatiebehoefte Zwolle 2030 en 2040 blijkt dat de stad op korte termijn te maken gaat krijgen met een toenemende recreatievraag als gevolg van bevolkingsgroei en inbreidingsbeleid. Een concreet onderdeel van dit onderzoek, is de wielerbaan. Op basis van het onderzoek lijkt Stadsbroek een geschikte locatie voor een wielerbaan met als insteek een multifunctionele sportvoorziening.

Hoe hiermee om te gaan?

Tijdens het gebiedsproces bepalen we de ruimtelijke impact van een wielerbaan. We gaan hierbij uit van een wielerbaan met maximaal medegebruik. In de verschillende varianten kan de impact van een wielerbaan verschillen, evenals de mogelijkheden voor inpassing hiervan.

Dijkversterking Mastenbroek - Stadshagen

Mastenbroek - Stadshagen beschermt de polder Mastenbroek tegen hoogwater vanuit het Zwarte Water en het Zwolle- IJsselkanaal. Het traject ligt aan de oostzijde van polder Mastenbroek en loopt aan de westzijde van het Zwolle- IJsselkanaal en het Zwarte Water vanaf de Spooldersluis bij Zwolle tot en met de gemeentegrens van Zwartewaterland. Tussen de Spooldersluis bij Zwolle tot en met de gemeentegrens van Zwolle met Zwartewaterland moet de dijk over 6 van de 6,8 kilometer versterkt worden. De dijk is relatief smal en steil. De verkenning start in 2026.

Hoe hiermee om te gaan?

Contacten tussen het gebiedsproces en dit project onderhouden wij vanuit de gemeente met de omgevingsmanager van het waterschap. Wij betrekken het waterschap bij de variantenstudie zodat eventuele (koppel)kansen vroeg in beeld worden gebracht.

Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)

Binnen of direct grenzend aan het gebied Stadsbroek kunnen zich Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven voordoen.

Hoe hiermee om te gaan?

NRI-en worden via de gemeente besproken en in relatie gebracht met dit gebiedsproces. Waar een NRI direct raakvlak heeft met het gebiedsproces, wordt het initiatief vooralsnog aangehouden en niet in behandeling genomen. Na vaststelling van de gebiedsvisie fungeert deze als ontwikkelperspectief voor beoordeling van NRI's.

4 Planproces

4.1 Samenwerking

Gemeente Zwolle neemt regie in het opstellen van het de gebiedsvisie Stadsbroek. Daarin wordt actief samengewerkt met de grondeigenaren.

Gedurende het proces kan het aantal eigenaren dat deelneemt aan dit gebiedsproces zich verder uitbreiden. Dit kan alleen wanneer de grondeigenaren zich committeren aan de doelstelling van het gebiedsproces.

4.2 Communicatie en Participatie

Gemeente Zwolle heeft samen met maatschappelijke organisaties, ondernemers en inwoners een nieuwe participatieaanpak ontwikkeld: Hanza! Deze aanpak bevat een aantal overzichtelijke 'spelregels' en belangrijke fasen die helpen om goed met elkaar samen te werken. Hanza! helpt initiatiefnemers om een zorgvuldig proces te organiseren en geeft deelnemers een duidelijke positie. We zullen de Hanza!- aanpak volgen in dit proces.

Een Participatie- en Communicatieplan wordt opgesteld bij aanvang van de vervolgfase. De volgende stappen worden gezet:

1. alle factoren inventariseren waarop participatie relevant is;
2. rol en belang vaststellen van te betrekken partijen;
3. bepalen welke invloed ze hebben en welke invloed ze krijgen in het proces;
4. ontwikkelen Participatie- en Communicatieplan.

Doelstellingen van het Participatie- en Communicatieplan zijn:

- Vroegtijdige betrokkenheid van belanghebbenden: We zorgen ervoor dat belanghebbenden vanaf het begin betrokken worden bij het project.
- Transparantie en toegankelijkheid: We bieden duidelijke en toegankelijke informatie over het project en de besluitvormingsprocessen.
- Inclusieve participatie: We zorgen voor de betrokkenheid van diverse belanghebbenden, inclusief ondervertegenwoordigde groepen.
- Flexibiliteit in participatievormen: we passen verschillende participatiemethoden toe om brede participatie te stimuleren.
- Monitoring en evaluatie: We houden participatieprocessen in de gaten en evalueren de effectiviteit ervan.

Uit het vorige proces, de Verkenning Stadsbroek en IJsselvizier, is al goed in beeld welke partijen van betekenis zijn binnen het gebiedsproces Stadsbroek. In de 'stakeholdermatrix' (bijlage 3) is dit verwerkt.

4.3 Ontwikkelstrategie en uitvoerbaarheid

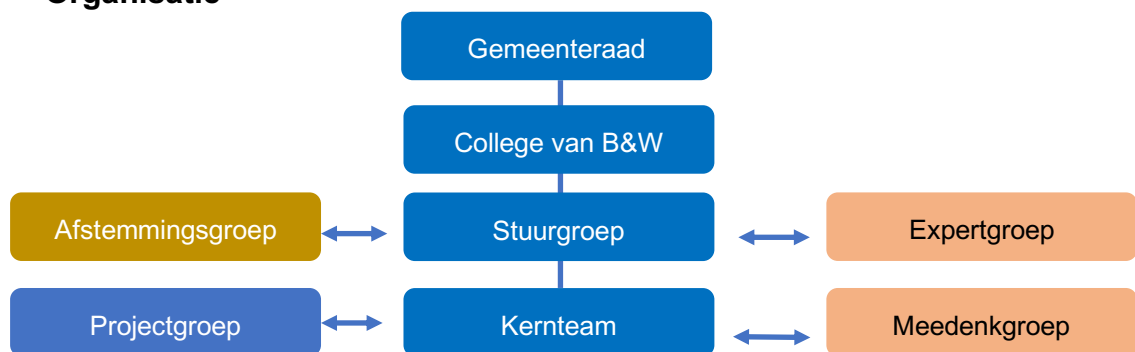
Naast de (beleids-)aspecten die in de voorgaande hoofdstukken zijn omschreven met de daarbij horende onderzoeksvragen, is het van belang een eerste beoordeling te geven van de haalbaarheid zowel ruimtelijk, financieel als juridisch (planologisch). Daarom

werken we parallel aan het opstellen van de gebiedsvisie een ontwikkelstrategie uit. Deze ontwikkelstrategie is medebepalend voor de vervolgaanpak.

Het huidige gemeentelijke grondbeleid past goed bij dit proces want het gaat uit van situationeel grondbeleid: afhankelijk van de situatie wordt de werkwijze, rolneming en risicoprofiel van de gemeente bepaald. Daarmee kan casusgericht beredeneerd worden welk type grondbeleid het best passend is (actief, passief of faciliterend).

Zoals wij er nu naar kijken, gaan wij uit van een ontwikkeling waarbij we aansluiten op de systematiek van de Routekaart voor Gebiedsontwikkeling.

4.4 Organisatie



Voor het project maken wij gebruik van de volgende structuur en overleggroepen:

Stuurgroep: Hierin nemen deel de bestuurlijk portefeuillehouder(s) van gemeente Zwolle, de ambtelijk opdrachtgever en de projectmanager.

Kernteam: Het kernteam stuurt het project aan en stemt op alle niveaus met betrokken partijen de inhoud, voortgang en besluitvorming over het project af.

Afstemmingsgroep: Hierin nemen deel de bestuurlijk portefeuillehouder(s) van gemeente Zwolle en de ontwikkelaars / grondeigenaren waarmee de gemeente een overeenkomst heeft gesloten.

Projectgroep: De projectgroep zorgt voor de inhoudelijke input vanuit de verschillende beleidsdisciplines binnen het project om te komen tot een gebiedsvisie.

Expertgroep: Deze groep met onafhankelijk externe adviseurs / experts, levert input en inspiratie om te komen tot varianten en een voorkeursvariant.

Meedenkgroep: Deze groep bestaat uit vertegenwoordigers van belangen- en bewonersorganisaties en denkt mee tijdens het proces.

Datum	5 oktober 2024
Titel	Startnotitie Stadsbroek – <i>Meerwaarde</i> voor de stad

4.5 Samenvatting aanpak

In bijlage 2 is een samenvatting van de aanpak weergegeven. Hierin is ook de planning opgenomen, de op te leveren producten en de betrokkenheid van de in paragraaf 4.4 genoemde groepen.

Datum	5 oktober 2024
Titel	Startnotitie Stadsbroek – <i>Meerwaarde</i> voor de stad

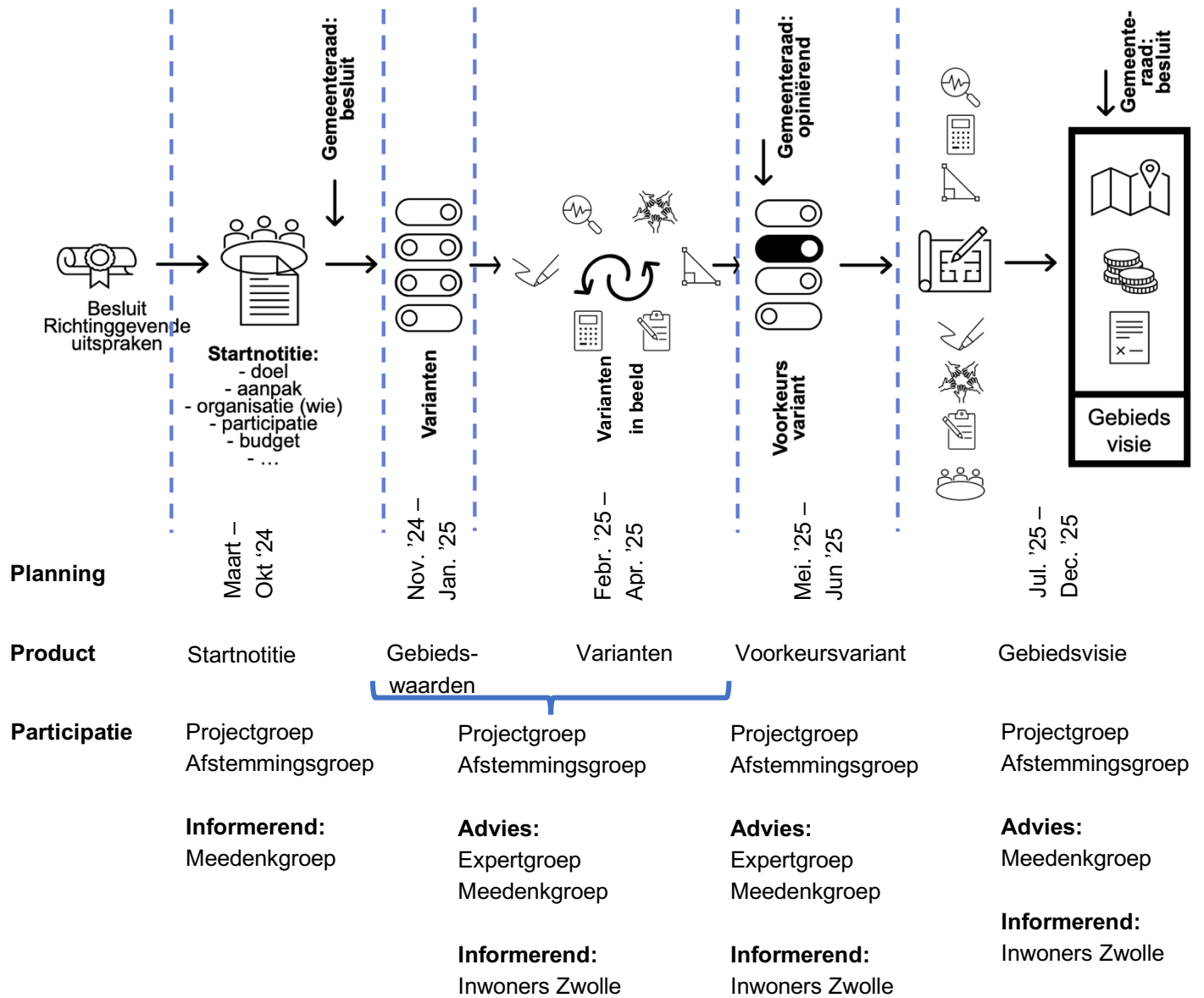
Bijlagen

Bijlage 1:	Richtinggevende Uitspraken Stadsbroek & IJsselvizier
-------------------	---

Datum
Titel

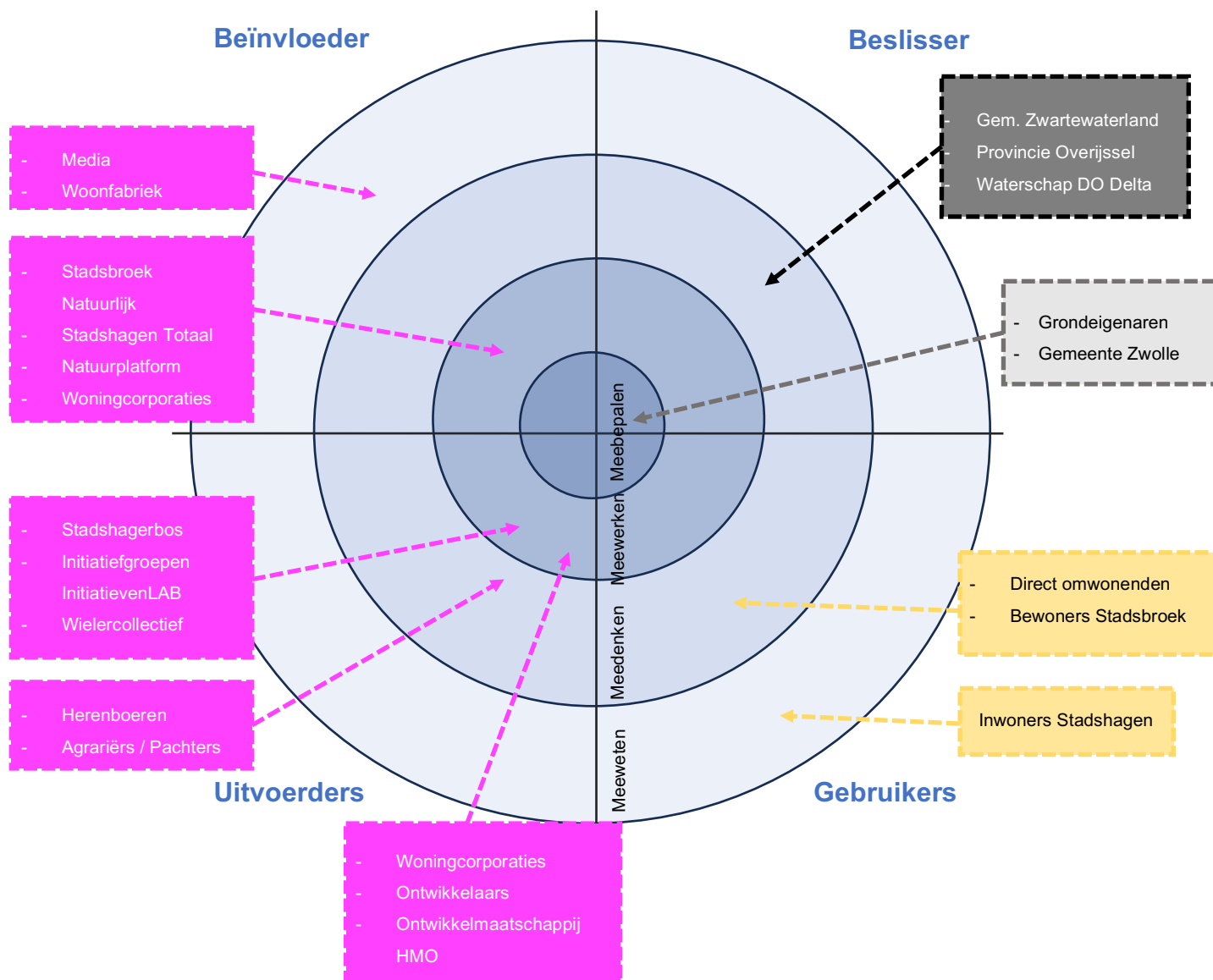
5 oktober 2024
Startnotitie Stadsbroek – Meerwaarde voor de stad

Bijlage 2: Overzicht gebiedsproces Stadsbroek



Bijlage 3: Stakeholders gebiedsproces Stadsbroek

Uit het vorige proces, de Verkenning Stadsbroek en IJsselvizier, is al goed in beeld welke partijen van betekenis zijn binnen het gebiedsproces Stadsbroek.



De stakeholdermatrix geeft aan welke partijen wij in het gebiedsproces onderscheiden en op welk niveau wij hen meenemen in het gebiedsproces.

Aanvullend op bovenstaande benoemen we enkele partijen die in beeld kunnen komen wanneer we wat breder naar mogelijke ontwikkelingen of koppelkansen kijken. Denk hierbij aan:

- ...
- ...

Datum	5 oktober 2024
Titel	Startnotitie Stadsbroek – <i>Meerwaarde</i> voor de stad

Bijlage 4: Overzicht Kaders, d.d. 21 november 2023

Bijlage 5: Processtappen Ontwerpend Onderzoek

De volgende processtappen onderscheiden wij:

Reeds gedaan:

1. **Doel en onderzoeksvra(a)g(en):** Begin met het duidelijk definiëren van wat je wilt bereiken en welke specifieke vraag je wilt beantwoorden met je ontwerpend onderzoek.
2. **Haal op wat eerder is gedaan:** Verzamel informatie over eerdere onderzoeken, bestaande plannen en relevante ervaringen. Dit helpt je om te begrijpen wat er al bekend is en waar nog kansen liggen.
3. **Organiseer procesregie:** Met de startnotitie en een plan van aanpak, zorgen wij voor een gestructureerd proces waarin verschillende disciplines samenwerken. En verschillende gebiedspartijen. Het omvat het betrekken van belanghebbenden, het plannen van bijeenkomsten en het vaststellen van verantwoordelijkheden.

Nu te doen:

4. **Creëer vrije ruimte:** Geef ruimte aan creativiteit en verbeelding. Laat ontwerpers vrij denken en experimenteren om innovatieve oplossingen te vinden.
5. **Zorg voor strategisch inzicht:** Begrijp de bredere context, zoals beleid, maatschappelijke trends en economische ontwikkelingen. Dit helpt je om je ontwerpkeuzes te onderbouwen.
6. **Haak kennis uit het gebied aan op het juiste moment:** Betrek lokale kennis en expertise bij je onderzoek. Praat met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden om inzicht te krijgen in specifieke behoeften en uitdagingen.
7. **Betrek gebiedsstakeholders bij de financiering:** Zorg ervoor dat alle betrokken partijen, zoals gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen, samenwerken om financiering te regelen voor de uitvoering van je ontwerpvoorstellen.
8. **Zorg voor een goede borging van proces en resultaten:** Documenteer je bevindingen, ontwerpvoorstellen en beslissingen. Communiceer transparant met alle betrokkenen en zorg ervoor dat de resultaten worden geïmplementeerd.

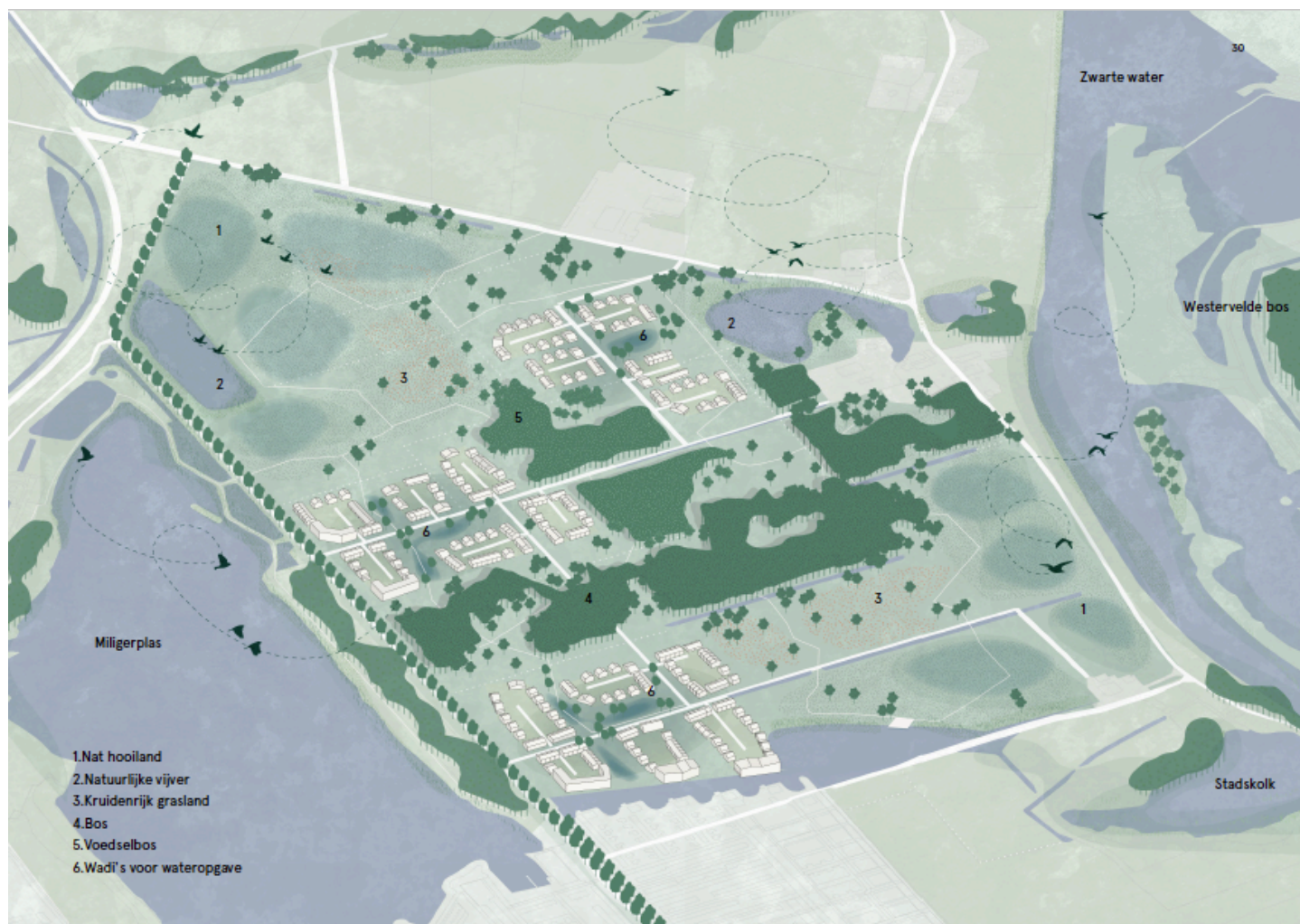
Datum

5 oktober 2024

Titel

Startnotitie Stadsbroek – Meerwaarde voor de stad

Bijlage 6: Visie Ter Steege Bouw en Vastgoed op het gebied



Gehele rapportage is beschikbaar: