voortgang

Zwolle

Raadsbrief

Datum 15 juli 2025

Onderwerp	Gebiedsvisie Stadsbroek – varianten
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting
Met deze raadsbrief informeren wij u over de stand van zaken in het gebiedsproces Stadsbroek. De komende periode werken wij toe naar een gebiedsvisie op basis van de haalbaarheid en de uitkomsten van het ontwerpend onderzoek.

Voor het gebied zijn meerdere ruimtelijke varianten opgesteld en is een financiële haalbaarheidsanalyse uitgevoerd. Op basis van deze informatie maken wij de komende periode keuzes waarmee we onderzoeken hoe we tot een haalbare ontwikkeling van het gebied kunnen komen.

Deze keuzes vormen het uitgangspunt voor het vervolgproces. Samen met omwonenden, belanghebbenden en inwoners van Zwolle willen we verder werken aan een gebiedsvisie voor Stadsbroek.

Bijlagen
1. Analyse Stadsbroek
2. Variantenstudie Stadsbroek

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
1. De voortgang van het opstellen van varianten voor Stadsbroek (bijlage 1 en 2)
2. Stappen om te komen tot een haalbare gebiedsvisie voor Stadsbroek

Datum 15 juli 2025

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. Er zijn verschillende varianten opgesteld en een financiële haalbaarheidsanalyse uitgevoerd. Op basis van deze informatie maken wij inhoudelijke, programmatische en financiële keuzes. Deze keuzes vormen de basis om te onderzoeken hoe we komen tot een haalbare variant voor Stadsbroek. Deze variant willen wij gebruiken als vertrekpunt voor participatie met inwoners van Zwolle en andere betrokkenen. Samen werken we deze variant verder uit, met als doel het opstellen van een gebiedsvisie voor Stadsbroek.

Kader
Het gebiedsproces Stadsbroek is 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.

Kernboodschap
Voor Stadsbroek werken wij toe naar een gebiedsvisie. Om die op te kunnen stellen, maken wij de komende periode inhoudelijke en financiële keuzes. Op basis van deze keuzes onderzoeken we hoe we tot een haalbare variant voor het gebied kunnen komen. Deze variant vormt dan de basis voor een zorgvuldig participatieproces met inwoners en belanghebbenden.

In voorbereiding op de gebiedsvisie is een variantenstudie uitgevoerd, waarin vier ontwikkelrichtingen zijn uitgewerkt. Ook is een globale financiële haalbaarheidsanalyse gedaan. Hieruit blijkt dat geen van de varianten haalbaar is bij een kostenneutrale ontwikkeling. Dit vraagt om het maken van expliciete keuzes die politiek-bestuurlijk relevant zijn.

Eerder was het voornemen om vóór de zomervakantie 2025 in gesprek te gaan over de varianten. Gezien de uitkomsten van het financiële onderzoek stellen wij deze participatiefase uit. Pas na het maken van inhoudelijke, programmatische en financiële keuzes is het mogelijk een realistische basis te leggen voor participatie.

De keuzes die wij nu voorbereiden, vormen het participatiekader voor de vervolgfase. In die fase informeren we inwoners en belanghebbenden over de gemaakte keuzes en gaan we gericht met hen in gesprek over thema's als groenbeleving, recreatie, water, landschap en wonen. De opbrengsten uit deze gesprekken, enquêtes en bijeenkomsten benutten wij om een variant verder uit te werken tot een gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie leggen wij vervolgens ter bespreking en besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

Toelichting
1.1. Varianten uitgewerkt conform startnotitie Stadsbroek
Na besluitvorming van de gemeenteraad over Stadsbroek (16 december 2024) is het ontwerpteam van de gemeente Zwolle aan de slag gegaan met het uitwerken van varianten voor Stadsbroek. De basis

hiervoor is beschreven in de startnotitie Stadsbroek. Deze varianten hadden als doel te bepalen op welke manier de uitgangspunten en wensen in te passen zijn in het gebied en wat de ontwikkelpotentie op het gebied van groen, recreatie en wonen is van het gebied.

1.2. Toetsing varianten aan inhoudelijke doelstellingen startnotitie

De varianten zijn in de afgelopen periode getoetst aan de inhoudelijke doelstellingen zoals in de startnotitie zijn beschreven (paragrafen 2.2., 2.3. en 3.2.). Uit deze toetsing is te concluderen dat de inhoudelijke doelstellingen op een aantal punten aangepast moeten worden om tot een ruimtelijk en financieel haalbare ontwikkeling van Stadsbroek te komen.

1.3. Conclusies financiële haalbaarheidsanalyse

In de afgelopen maand heeft PAS b.v. een globale financiële doorrekening gemaakt van de verschillende varianten. Uit de doorrekening zijn de volgende conclusies af te leiden:

- Alle vier de varianten zijn financieel niet haalbaar. Daarbij is sprake van een significant tekort, uiteenlopend van € 16 miljoen tot € 62 miljoen.
- In de wetenschap dat een heel aantal zaken - die in de haalbaarheidsanalyse buiten beschouwing zijn gelaten - nog vragen om een aanvullende investeringsbehoefte, zal dit tekort in alle vier de varianten waarschijnlijk oplopen. Het gaat daarbij onder andere om verwervingskosten, natuurcompensatie, beheeropgave, financieringskosten, etc.
- De te behalen opbrengsten (vanuit woningbouw op basis van de betaalbaarheidsagenda gecombineerd met bijzondere woonvormen) kan de gevraagde investeringsopgave voor het gehele gebied Stadsbroek naar verwachting niet dragen.
- Een te benoemen kans biedt het feit dat geen rekening is gehouden met subsidies en/of stevige financiële bijdragen vanuit andere partijen zoals Rijk, Provincie, Waterschap.

De algemene conclusie die wij hiermee trekken is dat een gebiedsvisie voor Stadsbroek in de huidige omschrijving niet haalbaar is. Deze opdracht is namelijk een gebiedsvisie op te stellen voor het hele gebied waar we een stadspark realiseren waarin natuur, groen, recreatie, water en wonen samengaan, en dat op een kostenneutrale wijze te ontwikkelen.

2.1. Vervolgstap richting haalbare gebiedsvisie

Naar aanleiding van de conclusies met betrekking tot de (on)haalbaarheid van de varianten, hebben wij een aantal programmatische keuzes te maken. Daarnaast willen wij helderheid creëren ten aanzien van wensen van initiatiefnemers en daar conclusies aan verbinden. Op basis daarvan onderzoeken wij hoe we kunnen toewerken naar een haalbare gebiedsvisie. Dit is nodig om een realistische en uitvoerbare koers voor de ontwikkeling van Stadsbroek te bepalen. Door de inhoudelijke ambities – op het gebied van groen, recreatie, water en natuur – in balans te brengen met de financiële middelen (opbrengsten binnen de gebiedsontwikkeling en/of andere financiële middelen), ontstaat een kostenneutrale ontwikkelstrategie. Deze aanpak maakt het mogelijk om een evenwichtige gebiedsontwikkeling te realiseren, waarin de verschillende functies elkaar versterken.

2.2. Wensen en initiatieven uit eerdere participatiefase

In de startnotitie (paragraaf 3.2) zijn een aantal wensen expliciet genoemd om mee te wegen in de varianten. Deze wensen en initiatieven uit de eerdere verkenningsfase zijn ter inspiratie gebruikt in de verschillende varianten en daarmee op verschillende manieren in te passen. De financiële haalbaarheid van deze initiatieven is afhankelijk van de te maken keuzes (zie 2.1.).

2.3. Prioriteiten voor het maken van keuzes

Voor het maken van keuzes en het trekken van conclusies, met als doel een haalbare gebiedsvisie samen te stellen, benoemen wij de volgende vier criteria als 'prioritair'. Dit houdt in dat deze punten – met allen hetzelfde gewicht – bij de keuze van en uitwerking van een haalbare variant als zwaarwegend meegenomen worden.

- Groen- en Recreatiebeleid
- Wonen
- Bijdrage op het vlak van klimaatadaptatie/ water(opgave)
- Financiële uitvoerbaarheid

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Omdat uit de variantenstudie blijkt dat er geen variant is te ontwikkelen die voldoet aan de inhoudelijke ambities én aan het financiële uitgangspunt, vinden wij het niet verstandig daarop participatie vorm te geven. Daarom hebben wij besloten de participatie uit te stellen en eerst keuzes te maken om te onderzoeken hoe we tot een haalbare variant kunnen komen. Dit is afwijkend van hoe we dit in de startnotitie hebben vastgelegd en daarom informeren wij de gemeenteraad hierover.
De te maken keuzes vormen namelijk het participatiekader voor vervolguitwerking. Een leerpunt uit de verkenningsfase voor Stadsbroek (en IJsselvizier) is namelijk dat een onvoldoende gekaderde participatiefase tot onrealiseerbare verwachtingen kan leiden vanuit inhoudelijke of financiële overwegingen.

De belangrijkste onderdelen die het participatiekader vormen zijn:

- De richtinggevende uitspraken (februari 2024)
- De startnotitie waarin de doelstelling, de varianten en de bouwstenen zijn opgenomen (december 2024)
- De keuzes om tot een haalbare variant te komen (nog nader te bepalen)

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, de gemaakte keuzes en het participatiekader. Iedereen die wil meedenken of meedoen, krijgt inzicht in waar we staan en hoe we verdergaan.
De stand van zaken in de visievorming, de keuzes die wij maken en de manier waarop wij varianten beoordelen, vormen belangrijke informatie voor iedereen die betrokken is of wil raken bij Stadsbroek. Deze informatie geeft richting aan het participatieproces en maakt duidelijk waarover wel en niet mee te denken valt.
Wij delen deze informatie 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.

Datum 15 juli 2025

Financiën
De kosten voor visievorming, participatie en communicatie zijn gedekt door het krediet dat beschikbaar is gesteld voor het gebiedsproces Stadsbroek.

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

Vervolg
Wij werken toe naar het maken van keuzes waarmee wij verder onderzoeken hoe we komen tot uitwerking van een haalbare variant. Tijdens het uitwerken van deze variant tot een gebiedsvisie bieden wij ruimte voor participatie aan grondeigenaren, omwonenden, belanghebbenden, belangenorganisaties en inwoners van Zwolle. De participatieopbrengst gebruiken wij om de gebiedsvisie verder te verrijken.

De keuzes die wij wensen te maken, bieden wij op een later te bepalen moment aan de gemeenteraad aan ter besluitvorming.

Openbaarheid
Deze raadsbrief is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

Burgemeester, Peter Snijders

Secretaris, Dick Emmer