

 om geven

Zwolle



Bijlage 1, 2 & 3
Omgevingsvisie 2030

Inhoud

BIJLAGE 1: De identiteit en ontwikkelingsgeschiedenis van Zwolle	3
BIJLAGE 2: Cultuurhistorische waarden per gebied	7
BIJLAGE 3: Gebiedskenmerken en omgevingskwaliteiten van Zwolse wijken, buurten en buitengebied	10

BIJLAGE 1: De identiteit en ontwikkelingsgeschiedenis van Zwolle

We beginnen

Het begon in een onbegrensd landschap waar rivieren vrij spel hadden; afstromend van het zanderige Salland via veengebieden naar de Zuiderzee en verder. Tussen die rivieren bevonden zich lichte verhogingen in de vorm van dekzandruggen en rivierduinen. Om op het smalste punt van deze delta van het Veluwemassief over te steken naar het Drents plateau, gebruikten mensen deze vluchtheuvels. Langs die routes bewegen wij ons nog steeds. Op een vluchtheuvel, grenzend aan het Zwartewater begon de geschiedenis van onze stad. En ze noemden het Zwolle, letterlijk verhoging, opgezwollen. Want via die veilige route passeerden mensen en goederen, dus handel. Vruchtbare rivierkleigronden voorzagen in granen, fruit, vlees en zuivel. En viswater voor de deur. Bouwmateriaal en brandstof waren ruim voorhanden. Vele namen verwijzen daar naar: Westenholte, Holtenbroek, Langenholte en Mastenbroek. Voorst verwijst etymologisch naar forest, bos. Ook de straatnamen in de binnenstad dragen die herinneringen. Melkmarkt, Oude Vismarkt, Ossenmarkt. Vandaaruit groeide Zwolle tot de stad die we nu koesteren. Alle toekomstige ontwikkelingen zitten hier al in. Het landschap van rivieren en weteningen en haaks daarop de handel over land.

We zijn in de delta

Leven midden in de delta kent ook risico's. De prille Zwollenaren hadden bescherming nodig. Dat werd de aartsengel Michaël. Michaël heeft met hoogte te maken. Denk bijvoorbeeld aan Le Mont Saint Michel of Le Sacre Coeur in Parijs. De kerktoeren van de Sint-Michaëls kerk was met 120 meter de hoogste van het land. Nadat die instortte, doen we het met de wat boerse toren, met de leuke lantaren, van de Peperbus met een bescheiden hoogte van 70 meter.

Mede dankzij deze strategische positie verkreeg Zwolle in 1230 stadsrechten en kon de stad ommuurd worden met drie poorten naar Assendorp, Kamperpoort en Dieze. De historische linten Assendorperstraat en Hoogstraat volgden de hogere velden naar het zuiden en noorden, de Diezerstraat naar het noorden werd een dijk naar Dieze die op de parallel gelegen dekzandrug ligt.

We sloten het Hanzeverbond

In de 15e eeuw sloot Zwolle zich aan bij het Hanzeverbond. Het bracht de stad welvaart en positie in een internationaal netwerk van 200 steden. Doel was handel drijven en het verdedigen van de gezamenlijk belangen. Een slim systeem van wisselkoersen maakte de handel gemakkelijker. Deelname was vrijwillig en iedere stad kon, binnen het verbond, zijn eigen koers varen. Het verbond kenmerkte zich door een losse organisatiegraad. Gaat het te ver te stellen dat de RegioZwolle functioneert vanuit die kernwaarden uit de Hanzetijd? Zien we daar continuïteit in kwaliteit van samenleven? De 23 steden, liggend in 4 provincies, die elkaar opzoeken en bekijken waar ze elkaar kunnen versterken. Profiteren van elkaars kracht. Gebaseerd op vertrouwen, samenwerken, gunnen en verantwoordelijkheid nemen. De regio Zwolle wil de 4e economische topregio van ons land worden. Een daily urban system van 3500 km² groot, groter dan Overijssel. Met 700.000 inwoners.

We versterkten de stad

De aanleg van de vestingwerken in de 17e eeuw maakte de binnenstad autonoom. Als een ingenieurskunstwerk. Wat bijzonder dat die overgangen nog steeds zo scherp zichtbaar zijn. In veel steden zijn die in de loop van de eeuwen vervaagd. Ook nadat de vestingwerken hun functie verloren en de zuidelijke en oostelijke bolwerken heringericht werden als luxueus wonen in een park en de andere als industriegebied, bleef de binnenstad een herkenbare ster in het stedelijk landschap. De stad kende een dubbelzijdige oriëntatie; de bedrijvigheid van de haven in het westen en de verstilde parkwandeling in het oosten. De Nieuwe Vecht werd gegraven waarover het turf uit Drenthe naar de stad werd vervoerd om aan de Diezerkade over te slaan in grotere schepen die voeren op Amsterdam.

We droegen pruiken

In de 18e eeuw, de pruikentijd, werd ter verhoging van de allure van de stad een stelsel van bomenrijke alleeën en monumentale straten aangelegd; Wipstrikkerallee, Veerallee, Deventerweg. De koetsen van deftige mensen verlangden een statige stadsentree en niet de aanblik op keuterboertjes langs de oude linten. Bij uitspanningen als de Vrolijkheid, de Hanenkamp en de Mol kon men zondags ontspannen en eventueel een partijtje tennis spelen. Die lange allurelijnen dragen eeuwen later nog steeds het beeld van de stad en worden beschermd in de hoofdgroenstructuur.

Na veel getouwtrek met Kampen en Deventer kon begin 19e eeuw de Willemsvaart geopend worden. Vernoemd naar koning Willem I, de kanalenkoning. De zo begeerde verbinding van de binnenstad met de IJssel was een feit en bracht Zwolle nieuwe voorspoed en welvaart. De handel kon floreren. Langs de Willemsvaart ontwikkelde zich straat voor straat de zeer geliefde wijk Veerallee. Het kanaal werd beleefd als de openbare ruimte van de wijk. Waar bewoners 's avonds onder de bomen een eindje wandelden en elkaar konden ontmoeten.

We treinen

Mensen, goederen en handel: in de 19e eeuw werd het spoor aangelegd en werd Zwolle het 2e knooppunt van Nederland; de draaischijf van het noorden. De dynamiek van de stad verplaatste naar het zuiden. Reizen was voor de happy few en bij het

station ontwikkelde zich een statige villawijk; de Stationsbuurt. Een afgewogen compositie van stationsgebouw, statig plein en drie lanen werd aangelegd, geheel in de classicistische stijl van die tijd. De werknemers aan het spoor vonden hun thuis in Assendorp dat toen aan een groeispurt begon; de spoorhazenbuurt. Ten zuiden van het station verrezen de spoorwerkplaatsen, het tweede industrieterrein van Zwolle. Via een smalle loopbrug over het spoor konden de vrouwen de mannen hun lunchpakketten brengen. Nu bouwen we binnenkort op precies dezelfde plek een nieuwe passerelle als onderdeel van het Engelenpad. De geschiedenis is een constante met telkens andere spelers. Dankzij het spoor kon de Veemarkt uitgroeien. Leeuwarden en Zwolle waren de grootste in het land. Na de handel vroeg in de ochtend werd een borrel gedronken in Hotel Derboven, nieuwtjes uitgewisseld en werd naar behoefte ook een kamer boven bezocht.

We rijden en bouwen

In 1930 werd de IJsselbrug aangelegd. Het tijdperk van de auto diende zich aan. Eindelijk was het Katerveer verleden tijd. De Rijksweg 28 werd ten westen van de stad aangelegd. Vanuit de Hoogstraat was de Rijksweg bereikbaar. Voor auto's maar ook voor voetgangers en fietsers. Na de oorlog werd de Rijksweg een snelweg; de A28. Een nieuwe brug over de IJssel verlegde een deel van de oude Rijksweg naar het westen. Het Prins Bernhardpark in de Veerallee is aangelegd op het oude tracé. De A28 kwam op een aarden talud te liggen en scheert sindsdien bovenlangs door de stad.

Ondertussen werden woonwijken uitgebreid. Assendorp werd vanaf de jaren 30 verlengd met de Pierik. Met de aanleg van de Hortensiastraat werd Zwolle verrijkt met een mooie, nog steeds gewilde woonstraat. Als reactie op de smalle, stenige straten in een dwaalstructuur van Assendorp, werd de openbare ruimte in de Pierik voorzien van meer groen, bomen en ruimte voor kinderen om te spelen. Park de Wezenlanden werd als werkvoorzieningsproject aangelegd. Dat was mogelijk omdat de Afsluitdijk het gebied vrijwaarde van overstromingen. De Wipstrik, gebouwd op de volgende dekzandrug, is van dezelfde tijd. Bijzonder hier was de aanleg van het openluchtbad van de architect Wiebenga. In die tijd waren vaccins en medicijnen tegen ziektes als tbc en kinkhoest nog niet ontwikkeld en lag de Spaanse griep nog vers in het geheugen. Frisse buitenlucht, zonlicht, sport en spel werden belangrijk geacht. In de stedenbouw zijn altijd de opvattingen over gezondheid en kwaliteit van leven terug te zien. Het zwembad is, dankzij de nimmer aflatende inzet van vrijwilligers, prachtig gerestaureerd en nu stelen de duikplanken opnieuw de show.

We bouwen weder op

Na de WOII leidde het onderzoek naar de toekomst van de stad tot veel debat. De stedenbouwkundige Dudok adviseerde het bestuur richting de IJssel te bouwen met stadse bebouwing ten zuiden van het station en havenbekkens aan de IJssel. Zijn pleidooi was de stad compact te houden en de auto's om de stad te leiden. Een klassieke benadering van de stad. Er rees twijfel over dit scenario. Het alternatief was een kanaal tussen IJssel en het Zwarte Water als vervanging van de inmiddels te smalle Willemvaart. En dan daar een industriegebied te maken. Om de moderne wereld te omarmen was het voorstel nieuwe wijken te bouwen ten noorden van de A28. Op deze wijze zou Zwolle zich positioneren als poort naar het noorden van Nederland. Uiteindelijk werd gekozen voor het tweede scenario en werden eerst Holtenbroek en daarna Aa-landen aangelegd. Het bijzondere was dat het ontwerpen van de nieuwe woonwijken samen opging met het ontwerp van de A28 op een aarden baan. Gevolg was een reeks van tunnels onder de A28 op gelijkmatige afstand en goed aangesloten op de wijkstructuur.

Diezerpoort werd gebouwd volgens de principes van licht-lucht-ruimte. Wederom bepaalden inzichten in gezondheid de uiterlijke vorm van de stad. Vanaf 2000 is onder het motto van natuurlijke wijkvernieuwing, met het in standhouden van de stedenbouwkundige opzet, de woningen hetzij opgeknapt hetzij vernieuwd.

Holtenbroek werd opgezet vanuit een groen assenkruis en vier kwadranten. In het groene assenkruis werden voorzieningen voor de gehele wijk gebouwd zoals scholen en sportvoorzieningen. Het organiseren van de samenleving werd uitgewerkt vanuit het schema van een buurt samengesteld vanuit verschillende leeftijdsgroepen en inkomen. En die compositie werd dan 'gestempeld' tot het kwadrant vol was. Het eerste kwadrant, dat inmiddels in zijn geheel al is vernieuwd, werd het meest rigide verkaveld. De daarop volgende kwadranten laten een meer lossere opzet zien. Een radicale, moderne aanpak. Het was de tijd van de maakbare samenleving. Niet lang daarna werden medicijnen en vaccins ontdekt die veel effectiever waren dan een stedenbouwkundige structuur. Enige bescheidenheid is soms nodig. Ook nu met de Covid-19 pandemie is het oppassen niet te haastig onomkeerbare fysieke oplossingen te implementeren.

We zijn heer en meester

En het water dan? Die bijzondere ligging van de stad in het landschap? Helaas had dat toen minder de aandacht. Water was om op te lozen, af te voeren en om goederen over te vervoeren. Landschap was iets om met zand op te spuiten om het zo bouwrijp te maken. Kwaliteit, ecologie en beleving sloten aan achter in de rij. Klimaatadaptatie was nog ver weg. Het was de tijd van de wederopbouw. Woningnood oplossen. De natuur zetten we naar onze hand en we vechten tegen het water.

We zoeken een nieuwe balans

De opzet van de Aa-landen uit de jaren '70 laat een herwaardering zien van het landschap. De wijk is opgezet als wooneilanden losjes gegroepeerd in het landschap. De mensen die wonen aan de randen van de Westerveldse Aa en de buitenranden profiteren maximaal van de open kwaliteiten van het landschap. De term groene vingers deed intrede. Met het rapport van de Club van Rome uit 1972 'Grenzen aan de Groei' kwam het ecologische besef op. Kwaliteit van leven op globale schaal werd bedreigd.

We bewegen

In 1966 werd aangenomen dat Nederland in rap tempo zou groeien naar 20 miljoen inwoners in het jaar 2000. Voor Zwolle werd een groei tot 200.000 inwoners verwacht. En een heleboel auto's. Dat leidde tot het tekenen van een fijnmazig snelwegennetwerk over het land. In Zwolle kwam de Buitenring in beeld en werd een snelweg ten zuiden van de stad met bruggen over de IJssel en de Vecht geprojecteerd. Kijken in de toekomst blijft een ongewisse zaak.

Feit is wel dat vanaf de jaren '70 de auto de dominante weggebruiker werd en dat andere weggebruikers zich hier aan hadden aan te passen. Scheiden van verkeerssoorten werd het credo. Het rode asfalt voor fietsers is hier een uitdrukking van. Veiligheid voor de fietser door een eigen plek op straat en met attentiewaarde voor de automobilist. Door de binnenstad werd een vierbaansweg getekend en delen van de binnenstad gesloopt ten behoeve van parkeervelden. Het schrikbeeld van velen. Inpraak werd onderdeel van het afwegingsproces. Rampen werden zo deels voorkomen.

Al decennia is Zwolle koploper op het gebied van het faciliteren van fietsers en het promoten van het fietsgebruik. Terugdringen milieubelasting, gezond en ruimte efficiënter. Dit beleid heeft enorm bijgedragen aan de leefbaarheid van de stad en de kwaliteit van leven in de wijken.

We gaan zuidwaarts

Na de Aa-landen werd de stad langs de IJssel uitgebreid; Zwolle zuid. De verkeerskundige opzet was zo ontworpen dat fietsers zo rechtstreeks en comfortabel mogelijk de binnenstad konden bereiken en dat de automobilisten moesten omrijden. Oude historische linten als de Oude en Nieuwe Deventerstraatweg en de Zwarteweg waren met hun centrale ligging in dit nieuwe stadsdeel ideaal voor een nieuw leven als fietsstraten. Het ontwerpen met water kreeg in Zwolle zuid een vervolg op wat in de Aa-landen was ontdekt. Lang voordat klimaatadaptatie en 'de stad als spons' op de agenda stonden. Het stadsdeel kent een fijnmazige structuur van watergangen en vele doorgaande fietsroutes volgen deze landschappelijke lijnen. Het draagt bij aan het aangenaam leven in dit stadsdeel. Zwolle zuid houdt ruim afstand tot de IJsseldijk waardoor in dit tussengebied een aantrekkelijke stadsrandzone is ontwikkeld waar bewoners intensief gebruik van maken.

We werken

Geheel volgens de toen geldende traditie werd aan de oostkant van de stad het bedrijventerrein de Marslanden aangelegd. De gedachte was dat bij luchtverontreiniging met de overheersende westenwind, de inwoners van de stad daarmee niet belast zouden worden. Inmiddels was de milieuwetgeving aangescherpt en de technieken verbeterd zodat van overlast gevende industrie geen sprake was.

Vanaf 2000 werd de sprong over de Vecht gemaakt. Hessenpoort als groot regionaal bedrijventerrein en logistieke knoop aan de A28, werd aangelegd. En daarna Hessenpoort II, III en IV.

We intensiveren

In de jaren '90 ging er een andere wind waaien in planologisch Nederland. De nadelen van het immer stijgende autobezit, ruim opgezette woonwijken op afstand van de stad waardoor openbaar vervoer niet rendabel was en de wens het landschap te sparen, leidde tot het concept van de compacte stad. Eerst in de stad bouwen dan aan de rand, liefst op openbaar vervoerknoppen, lage parkeernormen en stimuleren fietsgebruik werden leidende principes; de Vinex locaties zagen het licht. Deze omslag ging samen met de sterke opkomst van de zakelijke dienstverlening. Ten zuiden van het station kwam Hanzeland tot ontwikkeling. Kantoren, bedrijvigheid, wonen en leren bij elkaar maar wel strikt van elkaar gescheiden. Milieubeperkingen leidden onbedoeld tot het naast elkaar organiseren van menselijke activiteiten waardoor de gewenste stedelijkheid en levendigheid in dit gebied niet van de grond kwam. In dezelfde tijd werd begonnen met de bouw van het stadsdeel Stadshagen. Bedrijventerrein Voorst maakte een logische aansluiting op de stad moeilijk en daarom werd gekozen de benadering en oriëntatie van Stadshagen te richten op de kwaliteiten van het Zwarte Water en Holtenbroek. Holtenbroek was toen net ingrijpend aan het vernieuwen. De nieuwe buur heeft Holtenbroek goed gedaan. In plaats van een ligging aan de rand van de stad kreeg de wijk een centrale positie tussen Aa-landen en Stadshagen. De visie op de Zwartewaterallee uit 2020 beoogt de binding van Holtenbroek met het centrale deel van de stad inniger te maken. Vooruitgang begint met in contact zijn met anderen.

We gaan noordwaarts

Volkshuisvesting werd wonen. Ruimtelijke ordening werd ruimtelijke kwaliteit. Stadsontwikkeling werd projectontwikkeling aangestuurd door de vrije markt. Het neoliberalisme op zijn hoogtepunt. Sturen op doelgroepen stond centraal en de buurten in Stadshagen werden voorzien van een door branding ingegeven ruimtelijk thema. Er moest natuurlijk gefietst worden en vanuit het centrum van Stadshagen is een snelle fietsroute gericht op de Peperbus. De Twistvlietbrug voor fietsers en bussen en de noordelijker gelegen Mastenbroekerbrug voor autoverkeer zijn een consistente voortzettingen van hoe Zwolle-zuid is opgezet en past ook perfect in de uitgangspunten van de landelijke Vinex gedachte. Het weren van doorgaand verkeer door Stadshagen leverde veel wrevel en debat op maar meermaals werd geconcludeerd dat aanpassing van dit principe niet eenvoudig is en te weinig meerwaarde oplevert. Rondom Stadshagen is een weg aangelegd en dat is een breuk met het verleden waarbij bewoners vanuit hun woonomgeving vrij het landschap in konden. Dat besef leidde tot de aanleg van de tunnel Boxtem onder de Oude Wetering. In 2019 kwam de lang gekoesterde wens in vervulling met het in gebruik nemen van het station Stadshagen.

We vernieuwen en verbinden

De historische binnenstad onderging in die jaren een ongekende gedaantewisseling. Stond in 1995 de hele binnenstad nog vol met auto's, nu 25 jaar later, is het binnen de grachten autoluw en zijn straten en pleinen heringericht voor voetgangers en fietsers. Tegelijkertijd werden aan weerszijden van de gracht nieuwe parkeergarages gebouwd, aangevuld met woningen en winkels. De kwaliteit van de openbare ruimte en de veelheid aan vastgoedinvesteringen maakten van de binnenstad de huiskamer van stad en regio. Ondernemers pakten nieuwe kansen, het wonen in de binnenstad werd populair en bezoekersaantallen namen toe. Met als kersen op de taart de Fundatie, Waanders in de Broeren en het Academiehuis.

Vanaf 2005 werd de sprong over de gracht definitief gemaakt. Met de stadsgracht als vanzelfsprekend klittenband bloesde de stad over. De drie oude voorsteden werden onderdeel van een groter centrumgebied. Nieuwe culturele voorzieningen vonden hier hun plek als de Spiegel, de Fundatie, de Stadskamer, Hedon en Pathé. De kwaliteiten van de gracht en de parken als samenbindend ruimtelijk element beginnen zich af te tekenen. Nieuwe wandel- en fietsroutes vanuit de binnenstad werden aangelegd. In de Kamperpoort is dat de Scharrelroute, vanuit de Melkmarkt over de Rodetorenbrug naar het Katwolderplein en vervolgens via het Zijltje en de hoven van het Fenixterrein naar de herbestemde St. Antonisschool. En in de nabije toekomst over de Nieuwe Veemarkt naar het Rietpark? De wandelroute over Spinhuisbrug bij de Spiegel wacht op een vervolg richting de woonwijk Diezerpoort wanneer het terrein van de Belastingdienst een nieuwe invulling krijgt. Diezerpoort kan zo een voorbeeld aan de gracht krijgen in plaats van verstopt achter anonieme kantoren. Bij de planvorming van het ziekenhuisterrein de Wezenlanden is de Assendorperdijk doorgetrokken tot aan de gracht en heeft de wijk een extra verbinding met de gracht.

Het Engelenpad, de wandelroute van de Engel op de Grote Markt tot aan de IJssel, is van deze vier nieuwe routes wel het meest ambitieus. Essentieel voor de ambitie om binnenstad en Spoorzone samen te brengen als een tweestemmig centrumgebied. Wordt de visie van Dudok dan toch bewaarheid?

Het pad gaat de Spoorzone via het station in verbinding brengen met de binnenstad en het landschap langs de IJssel. Beteeknisvolle plekken als de monumentale NS werkplaatsen en de Campus Windesheim worden als een kralensnoer aaneengeregen. Onderweg geniet de wandelaar van een reeks aan verschillende sferen.

BIJLAGE 2: Cultuurhistorische waarden per gebied

De historische binnenstad en de oudere wijken vormen een belangrijk historisch ensemble. De gehele Zwolse binnenstad en enkele delen buiten de stadsgracht, met name de zuidelijke singelbebouwing, zijn zelfs aangewezen als een van rijkswege beschermd stadsgezicht. Maar ook daarbuiten zijn in wijken en in het buitengebied belangrijke erfgoedwaarden aanwezig.

Historische binnenstad

De historische binnenstad kenmerkt zich door zijn historisch stratenpatroon met daaraan vele laat-middeleeuwse casco's en een grote variatie aan bouwstijlen, herkenbare vestingvorm en grote historische gelaagdheid. Hierbij zijn het archeologisch bodemarchief, de historische gebouwen en de bijbehorende bouwhoogtes en het historisch dakenlandschap belangrijke cultuurhistorische waarden.

Assendorp en Pierik

De wijken Assendorp en Pierik ontleen hun cultuurhistorische waarde in het oude deel vooral door de ligging aan de historische uitvalswegen en zijn gesloten bouwblokken met bijzondere hoekaccenten. De historische gelaagdheid uit zich onder meer in het deels organisch, deels planmatig tot ontwikkeling gekomen stratenplan, dat vooral in het westelijke gedeelte van de wijk is opgezet binnen het stramien van eeuwenoude landwegen en veldpaden van de oude nederzetting Assendorp. De lange doorgaande linten zijn bepalend voor de hoofdstructuur en de markering van diverse kleine buurtjes binnen het grote geheel. Archeologisch is het gebied van hoge waarde omdat er sporen van bewoning uit de Prehistorie en Middeleeuwen aanwezig zullen zijn.

Stationswijk

De Stationswijk vormt een staalkaart vormen van representatieve villa- en woonhuisbouw in globaal de periode 1840-1940, maar ook de inpassing van diverse oudere groenstructuren en prestedelijke patronen als contouren en sporen van de vroegere vestingwerken, oude landwegen, verkavelingsstructuren en de tot stadspark herbestemde landschapstuin van villa Eekhout.

De Veerallee

De Veerallee is vanaf circa 1900 tot in de wederopbouwperiode stapsgewijs getransformeerd van leeg agrarisch gebied tot stadswijk. Dit omvatte onder meer het ontstaan van representatieve lintbebouwing langs de Veerallee vanaf het einde van de negentiende eeuw, deels in samenhang met de latere bebouwingsfasen; de bebouwing van grote geschakelde herenhuizen, de bouw van villa's, landhuizen, middenstandshuizen en arbeiderswoningen in diverse grote en kleine projecten in het interbellum, en ten slotte de naoorlogse periode, eindigend rond 1965. De bouwfasering in de wijk, de structuren en architectuur kennen een hoge cultuurhistorische waarde.

Kamperpoort

Kamperpoort ontleent zijn geschiedenis aan zijn ligging als vroegere voorstad, die in de middeleeuwen tot ontwikkeling kwam langs de Hoogstraat, de weg van Zwolle naar Kampen. Maar ook van het ontstaan van de representatieve singel- en kadebebouwing en de aanleg van de Emmastraat met zijn monumentale herenhuizen. Deze aspecten zijn kenmerken van de expansie van de stad Zwolle in de 19de en vroege 20ste eeuw. Van de vroegere industriële bedrijvigheid is in Kamperpoort niets vermeldenswaardig behouden gebleven. Wel leeft de geschiedenis van de vermaarde Zwolse veemarkt nog in het zuidelijke deel van het gebied. Hier bevinden zich nog enkele voormalige horecagelegenheden langs het vroegere veemarktterrein, een oude veestalling, het vroegere laboratorium van de Provinciale gezondheidsdienst voor Dieren en het kantoorgebouw van de Rijksdienst voor de keuring van Vee en Vlees (RVV). Herinneringen aan de tijd, dat Zwolle de spil vormde in de veehandel in oostelijk Nederland. Belangrijke waarden zijn de gesloten bebouwing langs het historische lint, de Hoogstraat, de singel- en kadebebouwing en het stedenbouwkundig ensemble van Veemarkt en de bebouwing langs de rand hiervan.

Diezerpoort

Ook Diezerpoort is een wijk met een rijke historie. Verschillende fasen uit de boeiende ontwikkelingsgeschiedenis zijn nog aan allerlei structuren en in de bebouwing afleesbaar. Die historische gelaagdheid is bijzonder. Ze vertelt het verhaal van de vroegere voorstad, die in de middeleeuwen tot ontwikkeling kwam, en ook van het voormalige agrarische gebied van de Diezerenk, waaraan de relicten van de oude landwegen en hun namen herinneren.

De zaadragershuisjes en molen de Passiebloem herinneren aan de industriële bedrijvigheid in de 18de en de 19de eeuw langs de Nieuwe Vecht. Waardevol zijn ook de sporen van de expansie van Zwolle in de 19de eeuw, die in het gebied zijn te volgen in de bebouwing van de Bagijnweide (Oosterkerk, HBS, Sophiaziekenhuis, herenhuisbebouwing) en de aanleg van de grote begraafplaatsen ten noorden van de voorstad. De stadsontwikkeling van het interbellum is onder meer te volgen in de drie tuindorppachtige buurtjes, de Schildersbuurt, de Bomenbuurt en de Indische Buurt. Tenslotte bezit Diezerpoort de eerste grootschalige naoorlogse stadsuitbreiding van Zwolle, stedenbouwkundig en architectonisch van grote waarde vanwege de nog gave modernistische ruimtelijke opzet, als toonbeeld van de "wijkgedachte" en vanwege de interessante vroeg naoorlogse

architectuur die in allerlei typen en stijlen is vertegenwoordigd. Het gebied ligt op een natuurlijke dekzandrug en heeft een hoge archeologische waarde omdat er naast Middeleeuwse sporen ook prehistorische sporen te verwachten zijn.

Wipstrik

De wijk Wipstrik kenmerkt zich door zijn hoogwaardige en samenhangende vanaf het interbellum gerealiseerde architectuur die vooral in het westelijk deel een hoge cultuurhistorische waarde heeft. Een bijzonder object in het gebied is het Gemeentelijke Openluchtbad uit 1933. Belangrijke historische infrastructuur bestaat uit de Wipstrikkerallee, de Herenweg, de Nieuwe Vecht en het in 1853 tot het Almelose Kanaal vergraven deel van de Nieuwe Wetering. Uit de prestedelijke fase resteert verder de uit 1776 daterende oliemolen De Passiebloem met haar molenbiotoop. Vanwege haar ligging op de dekzandrug heeft het gebied een hoge archeologische waarde.

Holtenbroek

Holtenbroek kenmerkt zich in stedenbouwkundig en bouwkundig opzet als een typische wederopbouwwijk. De wijk heeft stedenbouwkundige waarde door zijn nog steeds herkenbare groen/blauwe assenkruis dat de wijk in vier buurten verdeelt en de nog aanwezige gebouwstempels in het groen. Het ontwerp van Holtenbroek is typerend voor de modernistische stedenbouw van het derde kwart van de 20ste eeuw. Hoewel vooral in het zuidwestelijke deel van de wijk recentelijk nogal wat vernieuwingen plaatsvonden, wordt de wijk voor een groot deel nog steeds gekenmerkt door het voor de beginperiode kenmerkende ruimtelijke beeld. Waardevol is vooral het assenkruis en de afwisselende hoogbouw en laagbouw in een open verkaveling in diverse stempelstructuren.

Aa-landen

De Aa-landen kenmerkt zich als een typische jaren '70 wijk waarin verschillende opeenvolgende stedenbouwkundige opvattingen hun neerslag hebben gevonden en waar de overgang van strokenbouw naar de bloemkoolstructuur (structuralisme) zichtbaar is. Cultuurhistorisch zeer waardevolle onderdelen zijn onder meer de grootschalige parkstructuur langs de Westerveldse Aa, bebouwing rond de Dobbe en de Krekenbuurt.

Zwolle Zuid

De cultuurhistorische waarden in Zwolle Zuid zijn vooral geconcentreerd langs de historische uitvalswegen zoals de waarde van de lintbebouwing langs de Nieuwe Deventerweg, Zwarteweg en de Hollewandsweg. Tevens zijn er oude buitens: Huize Ittersum en het Huis Zandhove en veel relictten van de oude agrarische bebouwing, ruime erven, resten van de oude verkavelingen en een groot groen binnengebied (de Schellerdriehoek). Daarnaast zijn de structuralistische bouwblokken rond de Snavel van Emekamp van hoge cultuurhistorische waarde. De uiterwaarden en graslanden tezamen met de oude buurtschappen Oldeneel en Schelle kennen een authentiek beeld met agrarische artefacten, slingerende dijken en door wilgen omzoomde wegen. Het gebied ligt op een dekzandrug en kent een hoge archeologische waarde waar sporen in het gebied mogelijk teruggaan tot de prehistorie en volle middeleeuwen.

Westenholte

In Westenholte zijn de oude boerenerven met boerderijen waardevol als herinnering aan de prestedelijke structuur. Centraal in Westenholte ligt het archeologisch monument ter plaatse van voormalige slot Voorst. Aan de zuid- en westzijde grenst de kom van Westenholte aan het buitengebied, een oud agrarisch gebied, waarin verschillende ontginningsfasen zijn te herkennen en een, afhankelijk van de geografische gesteldheid, afwisselend landgebruik aanwezig was. Oude wegenstructuren zoals de Zalkerdijk (een zeer oude dijk- of kadestructuur), de Zalkerveerweg en de Spoolderenkweg doorkruisen het gebied.

Wijthmen

De belangrijkste cultuurhistorische kwaliteit van Wijthmen is gelegen in de openheid van het open landschap rond de meer besloten essen en belten en de relatie tussen beide landschapstypen. Dit sinds de ontginning in de middeleeuwen aanwezige contrast is goed te ervaren langs de Erfgenamenweg, Oude Wijthmenerweg of Oude Twentseweg met de cultuurhistorisch waardevolle agrarische bebouwing. Aan de noordzijde liggen de weide- en hooilanden en aan de andere zuidzijde de essen. Bijzonder is het ensemble van de Rooms-katholieke kerk met pastorie, ruimte voor een begraafplaats, parochiehuus en een voormalige katholieke basisschool.

Polder Mastenbroek en het buitengebied zuidwestelijk van Westenholte

Polder Mastenbroek en het buitengebied zuidwestelijk van Westenholte is onderdeel van het Nationaal Landschap dat een zeer hoge cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. De polder Mastenbroek is een van de oudste rationeel verkavelde polders in Nederland waarvan de historische verkavelingsstructuur met agrarische erven en bebouwing nog gaaf aanwezig is. Het gebied zuidwestelijk van Westenholte heeft historische landwegen, dijken en verkavelingsstructuren die vermoedelijk terug-

gaan tot in de late middeleeuwen. Op de dekzandrug zijn archeologische sporen uit de Prehistorie tot Vroege Middeleeuwen zijn te verwachten en kent een hoge archeologische waarde.

Langenholte

Langenholte is een vrij gaaf in oorsprong middeleeuws agrarisch buurtschap op een dekzandrug in het open agrarische rivierenlandschap ten noorden van Zwolle. Het gebied heeft een zeer hoge archeologische waarde, er zijn zelfs sporen aangetroffen uit de IJzertijd. Het bestaat uit een clustering van historische boerenerven, deels nog met oude boerderijen, aan een fijnmazig netwerk van oude, soms met bomen beplante wegen en deels gelegen aan een kleine driehoekige, met bomen beplante brink. Langenholte, Maatgraven en het noord oostelijke gedeelte van de Vecht zijn cultuurhistorisch en archeologisch (onder meer de Haerster es) waardevol. Karakteristiek voor het rivierenlandschap zoals dijken, kolken, rivierduinen en dekzandruggen waarvan de Agnietenberg deel van uitmaakt alsmede agrarische bebouwing en buitplaatsen zijn belangrijke historische elementen.

De Ruiten, Venekampen en Haersterbroek

In het gebied van de Ruiten, Venekampen en Haersterbroek bevinden zich waardevolle oude waterlopen zoals de Steenwetering en dijken zoals Nieuwe dijk die samen met de verkavelingsblokken, waarin sloot- of verkavelingsrichting intact zijn gebleven belangrijke cultuurhistorische waarden vertegenwoordigen. Het voormalig Lichtmiskanaal in de uiterwaarden van de Vecht vormt samen met de sluiswachterswoning, brugwachterswoning en het restant van de Hessenweg met Dijkzicht een waardevol cultuurhistorisch ensemble.

Herfte en Wijthmen

Herfte en Wijthmen liggen op hogere dekzandruggen met zeer hoge archeologische waarde waar al prehistorische bewoning is geweest. Cultuurhistorisch waardevol vanwege hun essen, hun historische landwegen, agrarische bebouwing en de (voormalige) landgoederen zoals Helmhorst, Boschwijk en Soeslo die aan de rand van het hoge land zijn gelegen. Het gebied ten oosten hiervan grenzend aan Dalfsen is cultuurhistorisch waardevol door zijn nog gave vroeg historische verkaveling.

Landgoed Windesheim en Zuthem

Het gebied ten zuiden van Harculo heeft een hoge cultuurhistorische waarde vanwege de vroege en gaaf aanwezige ontginning met zijn weteringen, historische wegenpatroon, stouwen en agrarische bebouwing. Landgoed Windesheim, het voormalig klooster van Windesheim en voormalig landgoed Zuthem die allen in zekere mate herkenbaar zijn in het landschap stonden aan de basis van deze ontginningen. De gebieden Ittersumerbroek waar opgraving van boerderijen en bijgebouwen uit de Bronstijd en Vroege IJzertijd zijn gedaan en Hoog Zuthem waar een zeer omvangrijke nederzetting uit de derde eeuw na Christus lag, een zogenaamde Germaanse of Inheems-Romeinse nederzetting.

IJssel

Langs de IJssel zijn de dijken, de Schellerwade en de percelen met fruitbomen en griendbosjes van hoge cultuurhistorische waarde. omdat deze zo karakteristiek zijn voor het rivierenlandschap. Het gebied heeft een hoge archeologische waarde. De bewoning kan terug gaan tot in de prehistorie, maar zeker is bewoning vanaf de 10de-13de eeuw.

BIJLAGE 3: Gebiedskenmerken en omgevingskwaliteiten van Zwolse wijken, buurten en buitengebied

Holtenbroek

Holtenbroek is een uitbreidingswijk uit de jaren vijftig / zestig (wederopbouwperiode), gelegen op de lage zand- en veengebieden aan de rechteroever van het Zwarte water. De naam Holtenbroek duidt op laag en drassig land, genoemd naar het voormalige weidegebied. In deze wederopbouw periode werd in een hoog tempo vooral functioneel gebouwd en was er weinig aandacht voor de inpassing van historische bebouwing en bestaande landschappelijke elementen.

De opzet van de wijk heeft de kenmerken van de toenmalige stedenbouwkundige (CIAM) gedachte; licht, lucht en ruimte en een ruimtelijke scheiding tussen de verschillende functies; wonen, werken, voorzieningen, verkeer en recreatie. De wijk is verdeeld in vier woonkwadranten, gescheiden door een noord-zuid en oost-west gericht assenkruis van parkstroken en omgeven door een groengebied. De straten en woonpaden in de kwadranten volgen de richting van het assenkruis en vormen een raster, waardoor alle woonbebouwing een oost-west of noord-zuid oriëntatie heeft. Langs en in de groene gebieden zijn de wijkvoorzieningen gelegen. Aan de zuidzijde liggen de belangrijkste verkeerslijnen van Zwolle, de Zwartewaterallee en de A28. Ook langs de Zwartewaterallee liggen voorzieningen. De meest opvallende is de concentratie van schoolgebouwen van ROC Deltion College. Een overbouwing over de Mozartlaan vormt een poort als entree tot Holtenbroek.

De vier kwadranten kennen een geometrische opzet. De bebouwing bestaat uit eenvoudige bouwmassa's van diverse hoogten die samen een ruimtelijke compositie vormen. Elk kwadrant kent één of meerdere herhalingen van een compositie, de zogenaamde stempelpatronen. Deze composities omsluiten samen ruime openbare groengebieden, die als doorgaande elementen in de wijk aanwezig zijn. Vooral bij de westelijke kwadranten openen deze composities zich naar het omliggende landschap. In het noordwest kwadrant als opening van de stempels, in de nieuwe bebouwing van het kwadrant zuidwest als groenstroken. Holtenbroek wordt aan de westzijde en noord-oostzijde begrensd door historische netwerken, het Zwartewater en de Middelweg. Deze lijnen vormen een ruimtelijke grens, waarmee de bebouwing van Holtenbroek een duidelijk contrast vormt.

Veranderingen in de samenleving hebben tot gevolg, dat de oorspronkelijke wijkgedachte en woningtypologieën onder druk staan. Sommige complexen zijn ten gevolge hiervan vervangen door moderne bebouwing, die voldoet aan de hedendaagse woonwensen. Op een aantal plaatsen in de groenzones zijn woningen toegevoegd volgens nieuwe stedenbouwkundige opvattingen waarin gebouwen samen een herkenbare ruimte vormen, maar wel aan sluiten op de oorspronkelijke grondgedachte. De oorspronkelijke composities bestaan uit laag-, middelhoog- en hoogbouw met een plat dak dan wel met een zadeldak als langskap. Tijdens de bouw is veel geëxperimenteerd met industriële bouwmethoden.

Aa-landen

Aa-landen is een uitbreidingswijk, gebouwd vanaf 1970 in het voormalige weidegebied in aansluiting op de wijk Holtenbroek. De wijk is opgebouwd uit vier delen en is omgeven door delen van het oorspronkelijke agrarische landschap en het groengebied langs het Zwartewater.

Het oorspronkelijke landschap vormt de basis voor de samenhangende groenstructuur in de wijk. De randen van de wijk zijn zorgvuldige ingepast in het omringende landschap. De wijk wordt gekenmerkt door de menselijke schaal van de woonbuurten. De woningen zijn vooral gericht op gezinshuishoudens en bestaan hoofdzakelijk uit laagbouw, met een grote diversiteit aan woningtypen. De woningen zijn veelal geclusterd in woonerven in een samenhangende groenstructuur. De woonerven hebben een informeel en besloten karakter. Dit karakter ontstaat door het ontbreken van een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkant van de woningen, verspringende rooilijnen en de ligging aan doodlopende woonstraten met groenstroken en speelplekken.

De wijkvoorzieningen zijn centraal gelegen langs de hoofdonthoudingsweg, de Rijnlaan, en hebben een zelfstandig karakter. De wijk Aa-landen wordt deels doorsneden door de stadsring. De Rijnlaan, aantakkend op de stadsring, is de hoofdentree van de wijk. Bij de aanleg van de Middelweg is de Waallaan doorgetrokken als tweede entree voor de wijk. Door de zelfstandige en naar binnen gekeerde opzet van de woonbuurten heeft de toenemende betekenis van de ontsluitingswegen nauwelijks geleid tot veranderingen in de woonbuurten.

Brinkhoek/Langenholtte

Berkum-Brinkhoek is een cluster van 4 woonbuurten rond een oud boerenerf, omgeven door delen van het oorspronkelijke agrarische landschap. De clusters bestaan uit vrijstaande woningen op ruime kavels met een parkachtige en informele opzet: smalle woonstraten met een groene berm en groene erfafscheidingen. Elk cluster heeft een min of meer eigen architectonisch karakter.

De begraafplaats Kranenburg (voormalige havezate) is opgezet als landschapspark, waarin bebouwing als losse objecten is op-

genomen. De begraafplaats Bergklooster kent een lange geschiedenis, die teruggaat tot het klooster wat hier ooit stond. Het is ook een groene begraafplaats, maar met de soberder uitstraling van de traditionele dodenakker. De Agnietenberg is een op een rivierduin gelegen bos met diverse recreatieve functies. De oostelijke rand wordt gevormd door het buurtschap Berkum Bruggenhoek, gelegen op een hoge dekzandrug. De oorspronkelijke lintbebouwing, bestaande uit boerderijen, wordt afgewisseld met gevarieerde vrijstaande bebouwing.

Langs de Vecht ligt de Agnietenplas en een aangrenzende vakantiepark. De plas heeft een lokale functie, vooral voor inwoners uit Holtenboek, AA-landen en Dieze. Daarnaast wordt de plas gebruikt door recreanten.

Nabij de Agnietenplas ligt de begraafplaats Kranenburg (voormalige havezate) en is opgezet als landschapspark, waarin bebouwing als losse objecten is opgenomen. De begraafplaats Bergklooster kent een lange geschiedenis, die teruggaat tot het klooster wat hier ooit stond. Het is ook een groene begraafplaats, maar met de soberder uitstraling van de traditionele dodenakker. De Agnietenberg is een op een rivierduin gelegen bos met diverse recreatieve functies. De oostelijke rand wordt gevormd door het buurtschap Berkum Bruggenhoek, gelegen op een hoge dekzandrug. De oorspronkelijke lintbebouwing, bestaande uit boerderijen, wordt afgewisseld met gevarieerde vrijstaande bebouwing.

De buurtschap Langenholtte ligt op een zandrug die in het Weichselien is gevormd door opgewaaid zand, zogenaamd dekzand. Aan deze grenzen mondt de Overijsselse Vecht uit in het Zwarte Water. De buitendijkse graslanden van deze rivieren maken hier deel uit van het natuurreservaat Buitenlanden/Langenholtte.

Tolhuislanden en Hessenpoort

Tolhuislanden is een agrarisch gebied, dat tegenwoordig gekenmerkt wordt door vier grote windmolens. Door het gebied lopen ook hoogspanningsleidingen. Een groot deel van Tolhuislanden valt onder het buitengebied.

Bedrijventerrein Hessenpoort is het meest recente bedrijventerrein, waarbij vooral de relatie met de rijksweg A28 van belang is. Het gebied is gelegen in de jonge en grootschalige polders aan de noordrand van Zwolle. De schaal van het landschap komt overeen met de grootschalige bedrijvigheid. De kwaliteit van de openbare ruimte is hoogwaardig en de moderne gebouwen tonen een samenhang in volume en materiaal.

Haerst

Een groot deel van Haerst kenmerkt zich als broekgebied met weiden en is een landbouwgebied. Eigenschappen zijn de openheid met lange, door sloten gescheiden opstreckende kavels. De langwerpige kavels en sloten staan haaks op de ontginningsas, een oude zandrug bij Haerst. De rand van het gebied wordt onder andere gevormd door een ontginningsgrens: de Steenwetering. Hierlangs is vanaf begin vorige eeuw een bebouwingslint ontstaan.

De zandrug bij Haerst kent karakteristieke essen en oude Saksische boerderijen en zijn cultuurhistorisch waardevol. Het gebied heeft een onregelmatige verkaveling mede door het grillige verloop van de dalvormige laagten. De agrarische bebouwing, oude bouwlandcomplexen en de historische wegen liggen op de dekzandruggen. De bebouwing ligt vanouds aan de randen van de dekzandrug op de overgang van hoog naar laag. Op de lage gronden is soms bebouwing ter plaatse van een zandopduiking.

Het gebied tussen de zuidelijke Ruitenweg, de A28 en de Steenwetering is ontstaan als veldontginning en is een grootschalig landbouwgebied. Kenmerkend voor dit gebied zijn de grootschaligheid en de blokvormige verkaveling. Het gebied is ook ecologisch waardevol. Het geldt als een belangrijk weidevogelgebied en wordt daarnaast gekenmerkt door bijzondere sloot- en slootkantvegetaties. Het gebied de Ruiten betreft een kwelgebied. In dit gebied komen in een groot deel van de sloten en langs de slootkanten kwelindicatoren en soorten die kenmerkend zijn voor dotterbloemgrasland voor.

In Haerst ligt ook de Bomhofspas is een zandwinningsplas nabij het buurtschap Haerst. De plas ligt in een polder- en veenweidelandschap, tegen de uiterwaarden van de Overijsselse Vecht.

Berkum/Veldhoek

De historische dorpskern Berkum is ontstaan omstreeks de veertiende eeuw op een zandrug. Berkum is vanouds een agrarische nederzetting met verspreide bebouwing op de hogere delen van het landschap. Het dorp wordt gekenmerkt door het ontbreken van een echte dorpskern en heeft uitbreidingswijken uit diverse periodes vanaf de jaren vijftig. Deze wijken hebben een ruime opzet en een groen karakter. Kenmerkend is enerzijds de bijzondere ligging in het agrarische landschap en anderzijds de aangrenzende uitbreiding van de stad Zwolle.

Door de groei van de uitvalswegen van de stad Zwolle is de agrarische functie van de dorpen vanaf de zestiger jaren verschoven naar een woonfunctie aan de rand van de stad. De diverse kleine uitbreidingswijken bestaan uit eengezinswoningen van diverse typologieën en vormen afzonderlijke architectonische clusters. De oorspronkelijke bebouwing (boerderijen) en enkele oude lijnen (individuele woningen uit de jaren 30) zijn opgenomen in deze uitbreidingen.

De noordelijke rand wordt begrensd door de A28 en de Kranenburgweg, waar diverse kleinschalige bedrijven zijn gevestigd. De

andere randen grenzen aan het landschap, waarbij de rivierdijk van de Nieuwe Vecht en het Oude- en Nieuwe Verlaat bijzondere elementen zijn.

Ten zuiden van Berkum en oosten van Oosterenk ligt Veldhoek dat onderdeel uitmaakt van een dekzandgebied, waar ook Soeslo, Wijthmen, Zalné en Herfte, Langenholte en Haerst onderdeel van zijn. Kenmerkend voor het gebied zijn de essen en oude saksische boerderijen als, die als cultuurhistorisch zeer waardevol kunnen worden aangemerkt. Het gebied heeft een onregelmatige verkaveling mede door het grillige verloop van de dalvormige laagten. De agrarische bebouwing, oude bouwlandcomplexen en de historische wegen liggen op de dekzandruggen. De bebouwing ligt vanouds aan de randen van de dekzandrug op de overgang van hoog naar laag. Op de lage gronden is soms bebouwing ter plaatse van een zandopduiking of op een terp. De verschillende landgoederen zijn gelegen op lagere dekzandruggen, mede ten behoeve van de aanleg van grachten en waterpartijen. De dekzandruggen zijn vanwege het groene karakter en de nabijheid van de stad zeer aantrekkelijk als woongebied.

De niet-agrarische bebouwing bestaat uit villa's, landhuizen en bungalows nabij of in hakhoutbossen. De dekzandruggen worden gekenmerkt door de beslotenheid van erf- en wegbepanting, de bepanting van landgoederen en kavelscheidende bepanting van woonbebouwing. In de natte dalvormige laagten, waarin de waterlopen zijn gegraven, bestaan de kavelscheidende bepantingen uit elzen, knotwilgen en populieren, soms als houtwallen.

Ten noorden van Veldhoek loopt de Nieuwe Vecht en is een waterloop die rond 1600 is gegraven tussen de Vecht en de Nieuwe Wetering in het centrum van Zwolle. Zo kon lading vanuit Westfalen, onder andere de bekende Bentheimer zandsteen, via een kortere route naar Zwolle worden vervoerd.

Op twee plekken in de nieuwe Vecht is er een sluis ('verlaat') gebouwd. De weg parallel aan het kanaal heet dan ook 'Tussen de Verlaten'. In het noordoosten wordt Veldhoek begrensd door de Vecht en de kolk van Koezen, een deel van de Berkumerkolk. Dichtbij het verlaat ligt een kleine haven. Aan de Kuyterhuislaan ligt de joodse begraafplaats.

Wijthmen

Wijthmen is een kleine dorpskern met kleine uitbreidingen in het landelijke gebied langs de N35. De van oorsprong agrarische kern is ontstaan op hoger gelegen zandruggen in het landschap ter hoogte van de kruising van de Heinoseweg en de Kroesenallee. Mede door het belang van deze wegen is de kern verder uitgegroeid tot een dorp. Tussen het ontstaan van Wijthmen en het landschap is een sterke relatie. De latere uitbreidingen zijn ontwikkeld langs de wegen en op lager gelegen delen. De dichtheid van de bebouwing is laag. Vanuit de kern is de zichtrelatie met

het landschap zeer sterk en zijn de hoogteverschillen goed zichtbaar. Verandering van het belang van de landbouw heeft geleid tot functieverandering binnen Wijthmen. De ligging aan de N35 maakt de kern zeer geschikt als landelijke woonplaats.

De oorspronkelijke bebouwing bestaat uit monumentale boerenhoeven. De latere uitbreidingen bestaan, naast vrijstaande bebouwing, uit geschakelde - en rijenwoningen. De uitbreidingen vallen op door het planmatige karakter. Zij wijken duidelijk af van de landelijke bebouwing. Het landelijke karakter komt gedeeltelijk tot uiting door een groene inrichting van de openbare ruimte.

Marslanden

Bedrijventerrein de Marslanden is regionaal goed ontsloten door de ligging aan de Ceintuurbaan (N35) en de IJsselallee (N337). Het is tevens één van de grootste bedrijfsterreinen van Zwolle en Overijssel. Het gebied bestaat uit een grote verscheidenheid aan bedrijvigheid (grootschalige detailhandel, zakelijke dienstverlening, de autobranche en ambachtelijke bedrijven), waarbij de nadruk ligt op kleinschalige en publiekgerichte bedrijven. Opvallend is de naar binnen gerichte ruimtelijke opzet van de diverse gebieden.

De Vrolijkheid, het stadiongebied en Oosterenk

De gebieden De Vrolijkheid en Oosterenk liggen aan de rand van de stad en vormen de overgang naar het landschap. Het gebied is goed ontsloten vanaf de A28 en de N35 (stadsring). Kenmerkend zijn de bijzondere stedelijke voorzieningen, zoals stadion en ziekenhuis.

De Vrolijkheid is het eerste bedrijventerrein dat in Zwolle is ontwikkeld. De Vrolijkheid grenst aan het stadiongebied. Op de Vrolijkheid is er sprake van een gemengd bedrijventerrein. Zowel de autobranche, groothandel en bijvoorbeeld media en ICT bedrijven zijn op dit terrein gevestigd. Ook is Landstede als onderwijsinstelling gevestigd tussen De Vrolijkheid en het Stadiongebied. Qua bedrijvigheid neemt de groothandelsfunctie op dit bedrijventerrein de laatste jaren af. Aan de andere kant is recreatie (leisure) en creatieve industrie hier in opkomst.

Tussen De Vrolijkheid en het onderwijscomplex van Landstede en aan de andere kant aan het Health Innovation Park/Oosterenk ligt het stadiongebied. Centraal op deze locatie staat het stadion van voetbalclub PEC Zwolle. Hiernaast is er detailhandel gevestigd, primair gericht op sport en zijn er nog enkele leisure-functies in het gebied. Tussen de A28 en de Meppelerstraat-

weg ligt nabij de Centuurbaan een foodcourt. Hier hebben zich verschillende fastfoodketens gevestigd.

Oosterenk is een kantorenlocatie, waar ook onderwijs en zorgfuncties aanwezig zijn. Op Oosterenk is 24 uur per dag activiteit door de Isala klinieken, één van de grootste ziekenhuizen van het land. Het Health Innovation Park (HIP) beslaat een deel van de wijk Oosterenk en is gericht op innovatie op het gebied van gezondheid.

Dieze Oost

Dieze Oost is na de oorlog gebouwd om aan de woningnood van toen tegemoet te komen. De wijk bestaat overwegend uit een grote variatie van meergezinswoningen in diverse woonblokken in een gevarieerde groene setting. De hoogten variëren van twee lagen met kap tot vier lagen met kap en vijf lagen met plat dak. De seriematige woonblokken langs de historische Meppelerstraatweg vormen een contrast met de individuele panden in Diezerpoort.

De overgang naar de A28 en de Middelweg wordt gekenmerkt door seriematige woonblokken in een doorgaande groene ruimte. Dieze Oost en -West worden doorsneden door de Middelweg en de daaraan gerelateerde groenzone met voorzieningen, waaronder een dienstencentrum voor ouderen (De Terp), Focus, Domusica (voor muziekverenigingen, zangkoren, muziekscholen), een ontmoetingscentrum van Het Leger des Heils, een kledingbank, verschillende buurttuinen, een volkstuinencomplex en een klein theater.

Indischebuurt

Een groot deel van de woningen in de Indischebuurt is opgeleverd in de jaren twintig van de vorige eeuw. Voor het grootste gedeelte bestaat de wijk uit huurwoningen die fasegewijs worden gerenoveerd. De laatste renovatie dateert van 2015. Vier op de tien woningen zijn etagewoningen.

De buurt grenst aan het winkelgebied Dieze-Centrum en beschikt over een klein wijkcentrum "de Vlasakkers" en een buurtweide die door buurtbewoners zelf, met ondersteuning van Travers, worden bestierd.

Bedrijventerrein Floresstraat

Langs de Nieuwe Vecht ligt het bedrijventerrein 'Floresstraat'. In de 19e eeuw stonden langs de Nieuwe Vecht minstens vijf verschillende oliewindmolens. Hiervan resteert nog alleen de Passiebloem, aan de overzijde van de Nieuwe Vecht. Het huidige bedrijventerrein is voortgekomen uit de geleidelijke ontwikkeling van het gebied van olieslagerijen tot industriegebied. Op deze locatie heeft bedrijvigheid vanaf de 18e eeuw een belangrijke rol gespeeld. Momenteel zijn er enkele grootschalige bedrijven als DSM Resins en Vishay BCcomponents en een tiental kleinere bedrijven gevestigd. In de afgelopen jaren is een deel van het bedrijventerrein herbouwd tot woonbuurt. De woningen in deze buurt zijn gebouwd rond het jaar 2009. De meest voorkomende woningen zijn eengezinswoningen.

Herfte

Herfte is bekend door de aanwezigheid van De Ambelt, een school voor speciaal onderwijs, de golfbaan en recreatieplas de Wijthmenerplas. Voor het Spoorplan Noord-Nederland is in Herfte de afgelopen jaren gewerkt aan een extra spoor en spoor kruising. Dit laatste is een zogenaamde 'dive-under', waardoor treinen elkaar boven- en onderlangs kruisen. Hierdoor hebben de treinen naar Meppel en Emmen elk een 'eigen' spoor en is de doorstroming van treinen van en naar Zwolle beter.

Herfte maakt onderdeel uit van een dekzandgebied, waar ook Soeslo, Wijthmen, Zalné en Berkum Veldhoek, Langenholte en Haerst onderdeel van zijn. Een aantrekkelijk kleinschalig landschap, waar hoger gelegen dichte rivierduinen worden afgewisseld met het meer open gebied van de weteringen. De hoger gelegen gebieden kenmerken zich door meervoudig grondgebruik en door krachtige functionele relaties met de stad Zwolle.

Het landschap is er divers en afwisselend. Het beeld wordt vooral bepaald door bos, open ruimtes, recreatieve elementen en hoogwaardige bebouwingen. Landbouw vervult er een rol in het beheer van nog aanwezige open ruimten. In de laagtes ligt het accent op grondgebonden landbouw en natte natuurontwikkeling langs de weteringen. Het contrast tussen de besloten ruggen en open laagtes wordt versterkt. De natuur is eveneens gericht op gradiënten en biodiversiteit in het kleinschalige landschap. Daarnaast is de natuur gericht op kleine natuurgebiedjes met waardevolle stroomdalflora en natte riviernatuur, zoals grienden. Op de hoger gelegen gebieden is sprake van functiemenging en een afwisselend en divers beeld.

Pierik

Pierik is gebouwd in de jaren twintig en heeft voornamelijk een woonfunctie. Pierik staat bekend om het revalidatiecentrum Vogellanden en de sportvelden. Ook bekend zijn het Doepark Nooterhof met het theehuis en de natuurspeelplaats voor kinderen. De planmatige en ruime groene opzet vormen een duidelijk contrast met Oud- en Nieuw-Assendorp. De straatprofielen verschillen in hiërarchie door verspringende rooilijnen en de toepassing van voortuinen. Kenmerkend is de hoofdas, de Hortensiastraat, die dwars op de richting van de oude ontginningslinten, de Assendorperstraat beëindigt.

Wipstrik

De wijk Wipstrik is ontstaan rond de oostelijke toegangsweg van de stad, de Wipstrikerallee. Aan de zuidkant wordt de wijk begrensd door het Almeloos kanaal en park de Wezenlanden.

De Wipstrik heeft een woonfunctie met op strategische plekken in de wijk bijzondere bebouwing met stedelijke voorzieningen. De Zeeheldenbuurt, ten zuiden van de Wipstrikerallee, bestaat vooral uit kleine arbeiderswoningen en smalle straatprofielen. De Dichtersbuurt, ten noorden van de Wipstrikerallee, is ruimer van opzet met grotere woningen en opvallende architectonische accenten per woonblok. De woningen zijn verfijnd gedetailleerd. De oude lijnen Herenweg, Herfterweg en Wipstrikerallee hebben een monumentaal karakter met individuele villabebouwing met ruime voortuinen en een kenmerkende groene inrichting.

De randen aan de Nieuwe Wetering en de Nieuwe Vecht hebben een bijzonder karakteristiek door de lineaire ruimtelijke werking van het water.

Stadshagen (Frankhuis, Schoonhorst, Werkeren, Milligem, Breecamp, Mastenbroek, Tippe bij de IJssel, Breezicht en Stadsbroek) Stadshagen is een uitbreidingswijk gebouwd vanaf eind negentiger jaren (VINEX-locatie) in de oudste geometrisch verkavelde polder van Nederland: Mastenbroek (1363).

De polder is een open, laaggelegen veenweidegebied en is onderdeel van het Nationaal Landschap IJsseldelta. Een deel van de polder is al vanaf de middeleeuwen grondeigendom van de stad Zwolle.

Kenmerkend voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk is de integrale ontwikkeling van de water- en groenstructuur, de ontsluiting, de verkaveling en de woningcategorieën. De oude lijnen in het landschap, de Oude Wetering (als groenzone) en de Werkerlaan, zijn als dragers gebruikt voor het stedenbouwkundig plan. Op de samenkomst van deze zones ligt het voorzieningencentrum van de wijk. De woonbuurten liggen als een waaier om het centrum en zijn als samenhangende clusters ontwikkeld. Binnen de woonbuurten zijn op strategische plekken woningen gebouwd met extra volume, die kunnen transformeren tot kleine bedrijven of werkplekken (atelier) aan huis. De overgangen van de woonbuurten naar de stad en het landschap worden geaccentueerd door appartementencomplexen en bijzondere woningtypologieën.

De woonbuurten zijn gebaseerd op de hedendaagse woonwensen: goede bereikbaarheid met de auto, voldoende parkeerplaatsen, eengezinswoning met tuin en herkenbaarheid van eigen buurt en woning. De hoofdontsluiting is ruim van opzet en bestaat uit brede profielen die worden begeleid door rijzige bebouwing, waarbij de hoeken extra geaccentueerd zijn. De woonbuurten hebben verschillende parkeeroplossingen, zoals op straat, op eigen terrein en op parkeerpleinen. De samenhang tussen de bebouwing en de openbare ruimte is nadrukkelijk ontworpen en typerend voor de woonbuurten.

De woningen zijn clusters van diverse woningtypen die als een herkenbare identiteit ontworpen zijn, met een grote samenhang in materiaal en kleurgebruik. Kenmerkend zijn de experimenten met diverse materiaalsoorten, de accenten op de hoeken en de bijzonder dakvormen. De overgangen van openbaar naar privé krijgen extra aandacht in Stadshagen. Waar de achtertuinen van hoekwoningen grenzen aan de openbare ruimte zijn tuilmuren of andere duurzame afscheidingen ontworpen. Ook voor de begrenzingen van voortuinen zijn duurzame afscheidingen ontworpen om zo eenheid in het beeld te krijgen.

Er zijn verschillende wijkdelen (Schoonhorst, Milligen, Frankhuis en Werkeren) en buurten daarbinnen, met ieder een eigen verkaveling en clusters van woningtypen met een eigen identiteit. In de toekomst komen daar de wijkdelen De Tippe, Breecamp (Oost en West) en Breezicht bij. Naast deze wijkdelen en buurten zijn er een aantal afwijkende plekken

De Werkerlaan: Deze zone is gelegen langs de Werkerlaan, een oude verkavelingslijn van de polder Mastenbroek. De zone heeft een flexibele opzet, wat een verandering van de huidige functie en transformatie van de ruimtes mogelijk maakt. Deze zone zal gaan doorlopen in het nieuw wijkdeel

De Milligerplas: deze van oorsprong voor zandwinning gegraven plas, is nu een zwemplas en recreatie-/natuurgebied bij en voor de wijk.

De Stadskolk: dit is een circa 30 hectare groot natuurgebied in Stadshagen met een grote doorbraakkolk, agrarisch natuurbeheer en stadslandbouw gericht op de wijk.
Centrum 'het Huis van Stadshagen': Dit gebied bestaat uit een combinatie van wijkvoorzieningen (commercieel, sociaal, cultureel en recreatief) met woningen erboven, waardoor een stedelijk karakter ontstaat.

De Weteringzone: De zone heeft een landschappelijke inrichting en vormt de aansluiting op de polder Mastenbroek. Deze zone bestaat uit recreatieve voorzieningen, scholen en grote terpen met meerdere vrijstaande woningen.

Frankhuis: De buurtschap Frankhuis heeft een strategische en markante ligging aan het Zwartewater en het Zwolle-IJsselkanaal en de dijken daarlangs. De bebouwing is divers: woningen, kleine bedrijven, een school, een oud buiten, een woonschepenhaven.

ven. Tegen de dijk ligt Park Frankhuis. Nieuwe bebouwing grenst deels aan het Zwarte water. Vooral bij de Twistvlietbrug wordt zo een verbinding tussen Stadshagen en de bestaande stad gelegd.

Havenzate Werkeren: de voormalige havezate Werkeren ligt in de knik van de Oude Wetering en de Riete. Het vormt de beëindiging van de Werkerlaan. Vanwege de grote cultuurhistorische waarde wordt het gebied gehandhaafd.

Scholtensteeg: de zone langs de Scholtensteeg kent een bijzondere bebouwing gericht op een combinatie van wonen en bedrijvigheid.

Vrij Werkeren ("vlek 18"): De driehoek aan de noordwest zijde van Werkeren, tegen de Stadshagenallee aan, is een gebied voor zelfbouw zonder welstandsregels.

Stadsranden: de oostelijke rand wordt gevormd door het Zwarte Water en is gemarkeerd door de Mastenbroekerbrug en markante hoogbouw, die de overgang naar de stad accentueren. De westelijke en noordelijke randen vormen de overgang naar respectievelijk het landschap van de IJssel en van de polder Mastenbroek. De randen worden hier voor een belangrijk deel bepaald door de geluidswallen van de Hasselterweg. In beide gevallen is het streven om op een plek een open relatie tussen stad en landschap te maken. Bij de noordelijke stadsrand is dat sowieso het geval bij de Weteringzone, waar de Hasselterweg door een tunnel gaat. Daarnaast vormt de gehele geluidwal een "balkon" waar vanaf een schitterend uitzicht is op het Nationale Landschap. De wal is tevens een soort secundaire dijk in geval van watercalamiteiten.

Westenholte

De historische dorpskern Westenholte is ontstaan omstreeks de veertiende eeuw op zandruggen. Het dorp is vanouds een agrarische nederzetting met verspreide bebouwing op de hogere delen van het landschap. Kenmerkend is enerzijds de bijzondere ligging in het agrarische landschap en anderzijds de aangrenzende uitbreiding van de stad Zwolle, die geleidelijk de ontwikkeling van Westenholte heeft ingehaald. Door de groei van de uitvalswegen van de stad Zwolle is de agrarische functie van de dorpen vanaf de zestiger jaren verschoven naar een woonfunctie aan de rand van de stad. De diverse kleine uitbreidingswijken bestaan uit eengezinswoningen van diverse typologieën en vormen afzonderlijke architectonische clusters.

De oorspronkelijke bebouwing en enkele oude lijnen zijn opgenomen in deze uitbreidingen. De oorspronkelijke bebouwing bestaat uit boerderijen. De bebouwing langs de oude lijnen bestaat uit individuele woningen. Bijzondere voorzieningen, zoals een zorgcentrum, vormen vaak een contrast met de kleine schaal van deze dorpen.

Bedrijventerrein Voorst (inclusief Voorsterpoort)

Aan de A28 ligt al sinds het begin van de jaren zestig het bedrijventerrein Voorst. Het is het enige bedrijventerrein van Zwolle met een eigen waterverbinding, via de Spooldersluis, rechtstreeks naar de IJssel. Aan het water zijn grootschalige watergerelateerde bedrijven gevestigd. Voorst werd ontwikkeld na de aanleg van het Zwolle-IJsselkanaal.

Bedrijventerrein Voorst bestaat verder uit een mix van maakindustrie, maar ook groothandel, zakelijke dienstverlening, media & ict bedrijven, etc.

Voorsterpoort is een werklocatie in Zwolle waar ruimte is voor zakelijke dienstverlening (kantoren), bedrijvigheid, maar ook grootschalige detailhandel en leisure. Voorsterpoort zien we in Zwolle als dé locatie waar in de toekomst ruimte is voor verdere uitbreiding van de grootschalige detailhandel, waarbij een focus ligt op detailhandel met aanbod voor 'in en om het huis'. Wat betreft leisure is er ruimte, maar blijkt de afgelopen jaren dat er slechts beperkte interesse is vanuit ondernemers in deze sector voor dit gebied. Mede daarom is er voor de invulling van het gebied ook ruimte gecreëerd voor andere vormen van bedrijvigheid. Naast economische functies zijn er ook maatschappelijke functies te vinden op Voorsterpoort.

Vreugdenrijk/Spoolde

De gebieden Spoolde en Vreugdenrijk hebben een groen en landelijk karakter en liggen aan de noordelijke oever van de IJssel. Dit zijn reeds lang bewoonde gebieden met min of meer uitgesproken hoogteverschillen en een oude onregelmatige verkaveling. Kleine buurtschappen zijn gesitueerd op rivierduinen en verspreide bebouwing ligt op de relatief hogere gronden daar omheen. De verbindingswegen lopen over de hogere gronden, parallel aan de IJssel. De verbindingswegen naar de stad lopen in noord-zuid richting. De Vreugdenrijkerwaard is een natuurgebied waar zeldzame planten en dieren (o.a. trek- en broedvogels) voorkomen. Er bevinden zich tot vijf meter hoge rivierduinen en een met de IJssel meestromende nevengeul.

Zwolle zuid

De woonwijk Zwolle-Zuid is vanaf de jaren '80 gebouwd op een langgerekte dekzandrug en op de overgang naar het rivierkleigebied langs de IJssel. Tussen de oude ontginningslinten en uitvalswegen liggen de verschillende deelgebieden. De IJsselallee en de spoorlijn vormen samen de ruimtelijke scheiding in het gebied. Kenmerkend voor Zwolle-zuid is de ligging in het landschap. De zuidelijke rand van het gebied wordt geheel begrensd door het rivierkleigebied en de IJssel. Het gebied is ontwikkeld in twee delen rondom de oude kernen Ittersum en Schelle. Het eerste deel bestaat uit de deelgebieden Geren, Gerenlanden,

Gerenbroek en Ittersumerlanden en wordt vooral gekenmerkt door een woonervenstructuur. Het tweede deel is ontwikkeld in de latere jaren tachtig en negentig en bestaat uit de deelgebieden Oldenelerlanden, Schellerbroek, Schellerlanden, Oldenelerbroek en Ittersumerbroek.

De oude linten en uitvalswegen zijn gehandhaafd, maar op een aantal plaatsen aangetast en abrupt doorsneden door de nieuwe infrastructuur. Het oorspronkelijke landschap heeft nauwelijks invloed gehad op de stedenbouwkundige verkaveling. De zuidelijke rand is ingepast in het rivierkleilandschap en vormgegeven met diverse vrijstaande bebouwing en parken. De verkeersroutes in Zwolle-Zuid zijn strikt hiërarchisch opgebouwd. De intensiteit van de netwerken van spoor en stads- en wijkwegen hebben geleid tot een sterke ruimtelijke zonering tussen de woonbuurten.

De wijk is opgezet met doorgaande voetgangers- en fietsroutes en woonstraten. Deze routes rijgen de verschillende buurten aaneen. Doorgaande autowegen binnen de buurten ontbreken. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige opzet is de doorgaande waterstructuur, die tot inzet van de diverse woonbuurten is gemaakt. De doorgaande fietsroutes zijn veelal gekoppeld aan de waterstructuur en de oude linten. Deze structuren van lange lijnen zijn belangrijke dragers van de openbare ruimte. Aan de waterlopen komen bijzondere woningtypologieën voor langs stenige kades en groene singels, soms met achtertuinen met terrassen aan het water. De diverse plandelen zijn ontwikkeld als zelfstandige woonbuurten met een complexe en soms ook wat onoverzichtelijke structuur. De openbare ruimte in de woonbuurten is grillig vormgegeven en wordt sterk bepaald door verspringende rooilijnen en verspringende oriëntatie van de woningen, aangrenzende voor- en achtertuinen, blinde kopgevels en parkeervoorzieningen.

Kenmerkend is dat de parken (Schellerpark en Itterumerpark) en grotere groengebieden als Zandhove/ Oude Mars en het Engelse Werk vooral aan de buitenrand van dit stadsdeel liggen. De bebouwing in de buurten Geren, Gerenlanden, Gerenbroek en Ittersumerlanden is overwegend uitgevoerd in twee lagen. De hoogbouw heeft een sobere uitstraling en heeft vooral platte daken.

De bebouwing in Schellerbroek, Schellerlanden bestaat veelal uit twee lagen. De bebouwing in Oldenelerlanden, Oldenelerbroek en Ittersumerbroek presenteert zich duidelijk aan de openbare ruimte. De bebouwing bestaat uit vrijstaande, geschakelde en rijenhuizen van twee en drie lagen. De woningen zijn veelal samengestelde volumes met bijzondere architectonische accenten.

Geren, Gerenlanden, Gerenbroek en Ittersumerlanden

Dit zijn zelfstandige woonbuurten met een kenmerkende woonervenstructuur. De woonerven hebben een informeel en besloten karakter. Dit karakter ontstaat door het ontbreken van een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkant van de woning, verspringende rooilijnen en de ligging aan kronkelige woonstraten met groenstroken en speelplekken. Kenmerkend is het ontbreken van een representatieve voorgevel aan de straat. Het ontwerp van de openbare ruimte en de bebouwing toont weinig samenhang. Direct aansluitend aan de binnenstad en rondom de wijkvoorzieningen in Ittersumerlanden zijn enkele hogere appartementencomplexen gelegen.

Schellerbroek, Schellerlanden, Oldenelerlanden, Oldenbroek en Ittersumerbroek

Deze uitbreidingen van de latere jaren tachtig tonen eerst een neutraal kleurgebruik en hebben routes met zicht op bijzondere elementen en het landschap. Bijzonder is de Provincie-route met oriëntatie op de Peperbus en de centrale Harculo. De bebouwing uit de jaren negentig heeft een thematische opzet, waarbij elke cluster een eigen expressie en opzet heeft.

Oude linten in Zwolle zuid

De Schellerweg, de Schellerbergweg/Schellerallee, de Zwarteweg en de Oude en Nieuwe Deventerweg zijn herkenbaar aan de laanbeplanting, de individuele woningen van één laag met een A-kap dwars op de weg uit de jaren dertig en de oorspronkelijke agrarische bebouwing. Deze lijnen vormen de verbindingen met de binnenstad, de landgoederen en het landschap.

Schelle, Schellerhoek

De landelijke bebouwing van het voormalige lint Schelle is ingepast en begeleidt de belangrijke fietsroute naar de binnenstad en het station. Opvallend is de invulling van de oude percelen achter de lintbebouwing met kleinschalige nieuwbouwclusters, met een individueel en landelijk karakter.

Ittersum

Ittersum is een voormalig lint, gelegen aan de uitvalsweg vanuit Zwolle naar Deventer. Het dorp Ittersum is in de jaren zestig uitgebreid met woningen van de centrale Harculo, evenals de woningen aan de Professor Veldmanweg. De wijk heeft een duidelijke hiërarchische opbouw en een ruim opgezette groenstructuur in samenhang met de aangrenzende tuinen. De woningen bestaan uit eenvoudige bebouwingsblokken van twee lagen.

Het Engelse Werk is aangelegd als Engels Landschapspark op de voormalige schans, Het Nieuwe Werck. Door de aanleg van

het Spoolderbos is het Engelse Werk verbonden met de Spoolderberg en de spoorzone (Koggetunnel). De westrand van het gebied wordt gevormd door een natuurontwikkelingsproject en de IJssel, de noordzijde door de bomenlaan langs de Oude Veerweg, met vrijstaande monumentale bebouwing.

Tussen de A28 en de Oude Veerweg ligt Woonpark Katerveer. Dit is een woonbuurtje gebouwd in 2002. Het is een ruim opgezet, groen buurtje met vrijstaande woningen. De architectuur van de woningen bouwt voort op de karakteristieke architectuur uit de jaren dertig. Het Katerveer was een veerdienst op de IJssel ten westen van Zwolle die Overijssel met Gelderland verbond. De veerdienst stopte in 1930 toen de Oude IJsselbrug, die naast het veer is gebouwd, werd geopend. Bijzonder zijn de Katerveersluizen, een complex van twee sluizen bij de uitmonding van de Willemsvaart in de IJssel. De sluizen bevinden zich in een schans, die deel uitmaakt van de in 1598 aangelegde Zwolse Linien. Het geheel is een unieke combinatie van een vestings- en waterbouwkundig werk.

Zandhove

Zandhove is van oorsprong een oud landgoed, waar naast het resterende parkbos zich een zorgcomplex bevindt en een villa-wijk wordt gebouwd in een deel van de weilanden (Oude Mars).

De Buurtschappen Schelle, Oldeneel en Harculo

Deze buurtschappen rijgen zich aaneen in een kleinschalig waardevol cultuurlandschap ingeklemd tussen Zwolle zuid en de winterdijk van de IJssel. Tot slot is er het uiterwaarden landschap van de IJssel, waarin de rivier meer ruimte heeft gekregen door de recente aanleg van twee nevengeulen en het "Voermanlandschap".

Dorp Windesheim

Het dorp Windesheim ligt op een rivierduin dat is gevormd in het Preboreaal, een etage van het Holoceen. De oudste sporen van bewoning stammen uit de Jonge steentijd. Tot de Reformatie stond in Windesheim het moederklooster van de Congregatie van Windesheim. Van hieruit werden in heel Noordwest-Europa kloosters gesticht die zich verwant voelden aan de geloofsleer van de Moderne Devotie. Van dit complex zijn nog een tweetal kelders en de voormalige brouwerij, die nu dienstdoet als protestantse kerk, bewaard gebleven. Tussen het ontstaan van de Windesheim en het landschap is een sterke relatie. De agrarische bebouwing is gelegen op de hogere delen, langs de randen liggen de wegen. De kern is ontstaan op de kruising van de wegen. De latere uitbreidingen zijn ontwikkeld langs de wegen en op lager gelegen delen. De dichtheid van de bebouwing is laag. Vanuit de kern is de zichtrelatie met het landschap zeer sterk en zijn de hoogteverschillen goed zichtbaar. De oorspronkelijke bebouwing bestaat uit monumentale boerenhoeven. De latere uitbreidingen bestaan, naast vrijstaande bebouwing, uit geschakelde - en rijenwoningen. De uitbreidingen vallen op door het planmatige karakter. Het landelijke karakter komt gedeeltelijk tot uiting door een groene inrichting van de openbare ruimte.

De Zwolse binnenstad

De stad Zwolle is ontstaan op de plek waar nu de binnenstad is, op een hoger gelegen zandrug aan de waterloop de Grote Aa. Vanaf de 14e eeuw kreeg de nederzetting van Zwolle vaste vorm.

De binnenstad wordt gekenmerkt door twee ruimtelijke structuren: de middeleeuwse stad en de vestingstad. De middeleeuwse stad bestaat uit gesloten bouwblokken van aaneengesloten individuele panden. De bebouwing volgt de rooilijn en staat direct aan de straat met een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar. De vestingstad is om de middeleeuwse stad aangelegd. De ordeningsprincipes van de vestingwerken waren gebaseerd op de stedenbouwkundige structuur van de middeleeuwse stad, maar kenden een andere ruimtelijke - en bebouwingsstructuur. De verkaveling is onregelmatig en bestaat uit een grote diversiteit aan gebouwen, zowel in schaal als in typologie. De gebouwen vormen veelal een ruimtelijke ensemble, waarbij privé en openbaar gebied ruimtelijk in elkaar overgaan. Kenmerkend voor de binnenstad is de van oudsher grote diversiteit aan functies en de positie van de kerk. Hierbij hebben vooral de detailhandel, horeca en culturele en gemeentelijke voorzieningen een functie voor de regio Zwolle.

De veranderende functionele en economische waarde heeft geleid tot diverse ruimtelijke veranderingen. In het van oorsprong lager gelegen deel van de binnenstad hebben door de functieverandering van de waterwegen en de opmars van de auto de meeste veranderingen plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een aantal grootschalige ingrepen, veroorzaakt door de schaalvergroting van de ambachten en later van de winkelketens, bevoorrading en parkeren.

De middeleeuwse stad Zwolle is verdeeld in vier gebieden. Behalve de prestedelijke kern in het gebied rond de Sassenstraat zijn de gebieden verkaveld in een rechthoekig rasterpatroon evenwijdig en loodrecht aan de Grote en Kleine Aa. De Grote Markt ligt centraal en is een historisch ontmoetingspunt. De rooilijnen uit de veertiende eeuw zijn, ondanks de continue transformatieprocessen, nauwelijks aangetast. De inrichting van de openbare ruimte bestaat uit bijzondere verhardingsmaterialen, gebaseerd op de historische context. De duidelijke scheiding tussen privé en openbaar is formeel door stoepen, bordessen en trappen.

De vestingwerken, daterend uit 1606, zijn herontwikkeld vanaf de negentiende eeuw. De vestingwerken en de stadsgracht

vormen een duidelijke zonering naar de omliggende wijken. De bruggen, poorten en bajonetontsluitingen zijn kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van de entrees van de binnenstad. Het groen op de vestingwerken bestaat uit parken en tuinen van de voornamelijk vrijstaande bebouwing. De schaal en typologie van de bebouwing is gevarieerd en bepaalt het onregelmatige verkavelingspatroon van de vestingstad. De gebouwen hebben diverse bijzondere stedelijke functies, elk met een eigen context. De omliggende openbare ruimte is divers in gebruik, met geleidelijke overgangen tussen privé en openbaar.

Kamperpoort

In de Kamperpoort is de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur grotendeels verdwenen door een aantal grootschalige ingrepen, waaronder de bouw van de IJsselhallen en veel recente nieuwbouw. De oude uitvalsweg naar Kampen, de Hoogstraet, met de aaneenschakeling van individuele panden en de monumentale panden langs de Willemskade, zijn de belangrijkste overgebleven karakteristieken. Door de dynamiek van de grootschalige ingrepen is er een grote diversiteit aan functies in het gebied aanwezig.

(Oud- en Nieuw) Assendorp en Stationsbuurt

In Assendorp kunnen de Stationsbuurt, Oud- en Nieuw Assendorp worden onderscheiden. De Stationsbuurt bestaat uit monumentale gebouwen, vrijstaand met van oudsher grote tuinen. Het huidige Park Eekhout was zo'n vroegere tuin. Naast de oorspronkelijke woonfunctie zijn vooral de panden langs de hoofdwegen in gebruik genomen voor gemengde functies, waarbij in toenemende mate de tuinen worden gebruikt als privéparkeerterrein.

De bebouwing in Oud- en Nieuw- Assendorp dateert uit de periode 1890-1930. Een groot deel is individueel of als stedenbouwkundig ensemble van cultuurhistorische waarde. De structuur is compact en dicht bebouwd. Kenmerkend zijn de bijzondere hoekoplossingen en de individuele bebouwing die de rooilijn volgt. Van oorsprong bestaat het gebied uit veel kleine arbeiderswoningen, welke nu een gemengd (stedelijk) gebruik hebben.

De oude uitvalswegen Assendorperstraat, Molenweg en de Van Karnebeekstraat worden gevormd door een aaneenschakeling van individuele en kwalitatieve bebouwing met een grote diversiteit in percellering, hoogte en functies. De Assendorperdijk is een historisch-landschappelijk element op de overgang van de dekzandrug naar de oorspronkelijke uiterwaarden. De straten die vanaf het zuidelijk deel op de dijk aansluiten gaan ruimtelijk omhoog en de straten vanaf de dijk bieden een doorzicht op het Park de Wezenlanden.

Hanzeland

Hanzeland is gebouwd in de jaren negentig van de vorige eeuw. Ongeveer zestig procent van de woningen in Hanzeland is etagebouw. De ligging aan de N337 (IJsselallee) en het treinstation maakt van deze zone een bijzonder goed ontsloten locatie. De laatste jaren is geïnvesteerd in een hoogwaardig plan voor kantoorgebouwen. De inrichting van de openbare ruimte en de bebouwing zijn op elkaar afgestemd en hebben een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Hanzeland onderscheidt zich van andere wijken door de aanwezigheid van een kleine woonbuurt in een groot kantorengedebied. Daarnaast zijn er ook industriële bedrijven en ontmoetingslocaties zoals Brainz en Hanz. Dit zorgt voor een grootstedelijk karakter met niet veel groen en veel hoogbouw. Hanzeland huisvest twee scholen met ook leerlingen van buiten Zwolle: de Hogeschool Windesheim en de Gereformeerde Scholengemeenschap Greijdanus College.

Dieze-Centrum

Naast een woonfunctie (met relatief veel huurwoningen) heeft Dieze-Centrum ook een belangrijke winkelfunctie. Het winkelgebied omvat de Diezerkade, Brink, Thomas a Kempisstraat en Vechtstraat. In de woningen boven de winkels wonen veel studenten en jongeren. Mede hierdoor heeft de buurt relatief veel eenpersoonshuishoudens. Bijna de helft van de totale woningvoorraad is gebouwd rond 1980. De overige woningen zijn vrijwel allemaal vooroorlogs. De helft van de woningen is etagebouw.

De historische structuur is door latere inbreidingen en vernieuwing op veel plaatsen is aangetast. De bebouwing aan de Thomas à Kempisstraat en Meppelerstraatweg (de historische uitvalsweg naar Meppel) en aan de Vechtstraat (ook een oude lijn), wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van individuele panden met diverse functies.

De noordelijke rand, grenzend aan de begraafplaats en de ontsluitingswegen, heeft een groen karakter. Hier bevinden zich diverse bijzondere functies.

Veerallee

De Veerallee en de Oude Veerweg vormen van oudsher de verbinding met Katerveer. Door de ligging aan de Willemsvaart kent deze lijn een bijzondere karakteristiek met vooral monumentale villabebouwing. Langs de Veerallee is een belangrijk deel van de Willemsvaart gedempt voor de ontsluiting van de binnenstad. Het gebied heeft hierdoor een stedelijk karakter gekregen met gemengde functies, zoals onderwijs, leisure en automotive. Aan de rand van de wijk ligt het Prins Clauspark.

Veerallee bestaat voor bijna tachtig procent uit koopwoningen en heeft weinig hoogbouw. Meer dan de helft van de gebouwen zijn vooroorlogs. Deels zijn dit woningen die rond 1900 zijn gebouwd voor de middenklasse. Woningen aan de Veerallee,

in de Koningin Wilhelminastraat en de Prins Hendrikstraat worden gekenmerkt door Jugendstil en Art Nouveau architectuur.

Wezenlanden

Het gebied Wezenlanden staat bekend om aanwezigheid van de rechtbank, het provinciehuis en het park de Wezenlanden. In dit park vindt jaarlijks het Bevrijdingsfestival plaats. Op de plaats waar vele jaren het Weezenlanden ziekenhuis stond, wordt woonwijk De Weezenlanden gerealiseerd. Ruim tachtig procent van de woningen is gebouwd tussen 1946 en 1960. Het grootste deel van de woningen in Wezenlanden is etagebouw, voornamelijk sociale huur.

Het park Wezenlanden is gelegen in de voormalige uiterwaarden. Rond het park op de overgangen naar de hogere gebieden zijn diverse gebouwen in een groene omgeving gesitueerd. Het overgangsgedebied naar de Assendorperdijk bestaat uit bijzondere bebouwingsvormen, zoals de Zaagtandwoningen, in een groene omgeving met doorzichten naar het park. De overgangszone naar de Wipstrik wordt gekenmerkt door de lineaire ruimtewerking van de Nieuwe Wetering en het Koelwaterkanaal. De overgang naar het historische centrum wordt gekenmerkt door grootschalige gebouwen met publieke functies.

Het Noorden

De buurt is aangelegd als vooroorlogs tuindorp. De buurt bevat voornamelijk vooroorlogse woningen. Aan de Minervalaan liggen portieketagewoningen (3 hoog) die na de Tweede Wereldoorlog in 1952 zijn gebouwd. Op meerdere plekken zijn de vooroorlogse gebouwen gerenoveerd of gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Aan de Ferdinand Bolstraat is een appartementencomplex voor ouderen gekomen. De portieketagewoningen aan de Minervalaan, die in 1952 zijn gebouwd, zijn gerenoveerd. In de voormalige Hobbemaschool, gebouwd in de jaren '30, komen appartementen. De buurt kent verder enkele pleintjes en er is een speeltuin Het Noorden.

De weerszijden van de Schuttevaerkade en de Burgemeester Roelenweg maken ook onderdeel uit van het Noorden. In deze zone bevinden zich kantoren, studentenflats, parkeervoorzieningen en een appartementencomplex. De grote schaal van deze gebouwen vormt een sterk contrast met de historische bebouwing van de binnenstad en de kleinschalige bebouwing van Diezerpoort.

Schildersbuurt

De Schildersbuurt is als woonbuurt ontwikkeld in de jaren '20. Rond het jaar 2000 is een deel van de buurt grondig op de schop gegaan: een groot deel van de woningen is gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw, voor een deel appartementen en voor een deel grondgebonden woningen, zijn in 2002 opgeleverd. De buurt werd in dat jaar genomineerd als veiligste buurt van Nederland. Aan de rand van de wijk bevindt zich het Zwolse poppodium Hedon.

Bollebieste

De Bollebieste is een woonbuurt gerealiseerd in de jaren '30 als tuindorp. Het woningaanbod bestaat vooral uit een gezinswoningen in de sociale huur. De buurt heeft twee basisscholen. Aan de Esdoornstraat bevindt zich een woonzorgcentrum voor ouderen met op de begane grond verschillende voorzieningen.

Begijnenweide

In de buurt Begijnenweide staan duurdere koopwoningen en huurappartementen. Door de buurt loopt de Begijnensingel, genoemd naar een voormalig Begijnenhof. Aan de Turfmarkt werd vroeger turf verhandeld. Tegenwoordig is het een parkeerterrein voor binnenstadbezoekers. Aan de Rhijnvis Feithlaan, genoemd naar de Zwolse schrijver Rhijnvis Feith, staat het voormalig Sophiaziekenhuis dat onderdak biedt aan Artez, Hogeschool voor de kunsten.

Het gebied tussen Artez en het Almelose Kanaal is de afgelopen flink op de schop genomen. Een deel van de oude panden zijn gesloopt en vervangen door nieuwe woningen. Andere gebouwen hebben een nieuwe functie gekregen, zoals de watertoren uit 1892 die in 2018 werd omgebouwd tot appartementencomplex. Aan de oostzijde van de buurt stroomt de Nieuwe Vecht, aan de zuidoostzijde grenst de buurt aan het Almelose kanaal.

Bijna de helft van de woningvoorraad is gebouwd voor 1946 en ruim een derde rond 2000. Meer dan de helft van de woningen in Begijnenweide is koop. Er is meer etagebouw dan gemiddeld in Zwolle.

