# Achtergronden Verkenning Stadsbroek en IJsselvizier

## Inhoud


1 Inleiding ..... 2
1.1 Algemeen ..... 2
1.2 Aanleiding Verkenning ..... 2
1.3 Onderzoeksgebied ..... 3
2 Ruimtelijk beleid ..... 4
2.1 Gebruik en grondeigendom en bestemming, ..... 4
2.2 Gebruik en grondeigendom ..... 4
2.2.1 Stadsbroek ..... 4
2.2.2 IJsselvizier A ..... 6
2.3 Bestemmingsplan ..... 6
2.4 Omgevingsvisie ‘Ons Zwolle van Morgen’ ..... 7
2.4.1 Landschap en stedelijke hoofdgroenstructuur (paragraaf 5.2.2.) ..... 7
2.4.2 Mobiliteit (paragraaf 5.5.4) ..... 7
2.4.3 Duurzame energie (paragraaf 5.6.1) ..... 8
2.5 Visie Milligerplas ..... 8
2.6 Omgevingsverordening Overijssel 2017 ..... 8
2.6.1 Nationaal Landschap IJsseldelta ..... 8
2.6.2 Ruimtelijke kwaliteit ..... 9
2.6.3 Weidevolgels ..... 10
3 Cultuurhistorie ..... 10
3.1 Algemeen ..... 10
3.2 IJsselvizier ..... 10
3.3 Stadsbroek ..... 12
4 Bodem en water ..... 15
4.1 Bodem ..... 15
4.2 Water ..... 17
5 Buurt-voor-buurt-onderzoek 2020 ..... 17
5.1 Stadsbroek ..... 17
5.2 IJsselvizier ..... 18
6 Denkrichtingen ..... 18
6.1 Status denkrichtingen ..... 18

6.2 Denkrichtingen voor Stadsbroek en IJsselvizier ....18
6.2.1 Denkrichting 0 Actief Beheer: Huidig gebruik blijft ....18
6.2.2 Denkrichting 1: Oerlandschap: Klimaat, water en natuur ....20
6.2.3 Denkrichting 2. Lange lijnen: Recreatie en landelijk wonen ....21
6.2.4 Denkrichting 3. Stadsringen: Wonen zoals in Stadshagen ....23
6.3 Mogelijke effecten denkrichtingen ....26
6.3.1 Mogelijke effecten van denkrichtingen op natuur ....26
6.4 Effecten op mobiliteit ....31
6.4.1 Stadsbroek ....31
6.4.2 IJsselvizier ....31
6.4.3 Provinciaal beleid wegnetwerk ....31
6.5 Planeconomische aspecten ....32
6.5.1 Grondbeleid en ontwikkelstrategie ....32
6.5.2 Financiële aspecten ....33

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

In 2021 is met het vaststellen van de Omgevingsvisie ‘Ons Zwolle van Morgen’ bepaald dat voor Stadsbroek en IJsselvizier een verkennend onderzoek wordt gestart naar de kwalitatieve bijdrage die deze gebieden kunnen leveren in de ontwikkeling van Zwolle.

Dit document is het resultaat van de uitgevoerde analysefase. Het bevat een beschrijving van de aanleiding van de Verkenning Stadsbroek en IJsselvizier, de geografische afbakening van het onderzoeksgebied, een beschrijving van de (planologische) situatie, een overzicht van het meest relevante beleid en een analyse van aanwezige waarden en functies. Ook beschrijft dit achtergronddocument mogelijke effecten van de denkrichtingen 1 t/m 3 die ter ondersteuning van de participatie zijn opgesteld.

## 1.2 Aanleiding Verkenning

De Verkenning Stadsbroek en IJsselvizier is als volgt beschreven op pagina 138 van de Omgevingsvisie ‘Ons Zwolle van Morgen’ (verder: de Omgevingsvisie) die op 13 september 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld:

> Bekend zijn ook de locaties IJsselvizier en Stadsbroek. Deze gebieden, in zekere zin onderdeel van de rand van Stadshagen, hebben inmiddels een uitgebreide historie. Ze hebben echter ook nog weinig perspectief.
>
> We starten daarom een verkennend onderzoek waarbij we breed onderzoeken welke kwalitatieve bijdrage de gebieden Stadsbroek en IJsselvizier kunnen leveren in de ontwikkeling van Zwolle. We onderzoeken de potentie van het gebied voor onder meer natuur, landschapsontwikkeling, mobiliteit, cultuurhistorie en woningbouw. We betrekken daarin de omgeving en verkennen daarin het draagvlak voor verschillende mogelijkheden voor toekomstig gebruik en bijpassende inrichting.

Voorts is in de Nota van zienswijzen, reacties en wijzigingen op de Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen' het volgende opgenomen:

> Om de woningbehoefte op te vangen is in de omgevingsvisie een aantal woningbouwlocaties benoemd. Deze locaties komen overeen met de 'ontwikkelvisie wonen' die in 2019 werd vastgesteld. Samen kunnen deze locaties voorzien in onze woningbehoefte van 10.000 woningen tot 2030. Het lijkt verstandig een woningbouwlocatie achter de hand te hebben op het moment dat één van de hiervoor genoemde kansrijke woningbouwontwikkelingen (deels) geen doorgang kan vinden of dat er een aanvullende en dringende woningbehoefte is. Daarvoor hebben we in de omgevingsvisie 'aanvullende locaties' aangewezen. Het betreft IJsselvizier en Stadsbroek, zoals ook al in het Structuurplan 2020 zijn genoemd. Om de kansrijkheid te kunnen bepalen van deze aanvullende locaties is eerst aanvullend onderzoek nodig. Ook is het van belang de voor- en tegens van deze locaties onderling tegen elkaar af te wegen. Hierbij komen zaken aan de orde als landschap, cultuurhistorie, ecologie, grondeigendom, stikstof, mobiliteit, draagvlak in de omgeving en ontwikkelpotentie (kwaliteiten) van het gebied zonder nieuwe woningbouw. Kortom: of Stadsbroek in een later stadium wordt aangewezen als woningbouwlocatie is afhankelijk van:
>
> - Voortgang van de woningbouw op de huidige als kansrijk aangewezen woningbouwlocaties;
> - De druk op de Zwolse woningmarkt;
> - De uitkomst van genoemd onderzoek dat kansrijkheid van aanvullende woningbouwlocaties bepaalt.
>
> Voorgaande leidt deels tot aanpassing van de omgevingsvisie. De aanvullende woningbouwlocaties IJsselvizieren en Stadsbroek blijven opgenomen in de omgevingsvisie. Wel nemen we beter op hoe deze locaties zich verhouden tot de status van de kansrijke locaties. Ook beschrijven we welke onderdelen meegenomen worden in het onderzoek. Daarin is ook expliciet aandacht voor de ontwikkelpotentie van een gebied zonder woningen.

De Verkenning Stadsbroek en IJsselvizier is ook genoemd in de informatienota 'Harde plancapaciteit woningbouw/voorbereiding uitleglocaties' dd. 12 april 2021.[1] In deze informatienota staat dat de inzet op woningbouwontwikkeling van het college langs de volgende lijnen wordt vormgegeven:

> 1. We realiseren 10.000 woningen tot 2030 zoals in de Omgevingsvisie staat. Hiervoor hebben we voldoende plancapaciteit.
> 2. We verkennen welke kwalitatieve bijdrage de locaties Stadsbroek en IJsselvizier kunnen leveren in de ontwikkeling van Zwolle, zoals opgenomen in de (ontwerp) Omgevingsvisie.
> 3. We stellen een verstedelijkingsstrategie op. Die moet een regionaal ontwikkelbeeld voor de periode 2030 – 2040 leveren. Een onderdeel hiervan is het globaal in beeld brengen van potentiële aanvullende, nieuwe (uitleg)locaties voor woningbouw.

## 1.3 Onderzoeksgebied

De locaties Stadsbroek en IJsselvizier grenzen respectievelijk ten noordoosten en ten zuidwesten aan de wijk Stadshagen. In beide locaties wordt uitgegaan van het binnendijkse gebied. Voor Stadsbroek wordt de zuidoostelijke hoek buiten beschouwing gelaten; deze is de afgelopen jaren ingericht als natuurcompensatie voor de aanleg van Stadshagen. Aan de noordzijde van Stadsbroek wordt ook Stadsland betrokken, omdat het één aaneengesloten gebied tot aan de gemeentegrens betreft. Voor

[1] De informatienota 'Harde plancapaciteit woningbouw/voorbereiding uitleglocaties' dd. 12 april 2021 was het antwoord op de motie 15 'Harde plancapaciteit woningbouw/ voorbereiding uitleglocatie' dd. 16 november 2020.

IJsselvizier is het grondgebied van Kampen buiten beschouwing gelaten, omdat de gemeente Zwolle daarover niet het bevoegd gezag is.



*Figuur 1 Begrenzing onderzoeksgebied (boven) Stadsbroek, (onder) IJsselvizier-A. Beide grenzend aan Stadshagen*

# 2 Ruimtelijk beleid

## 2.1 Gebruik en grondeigendom en bestemming,

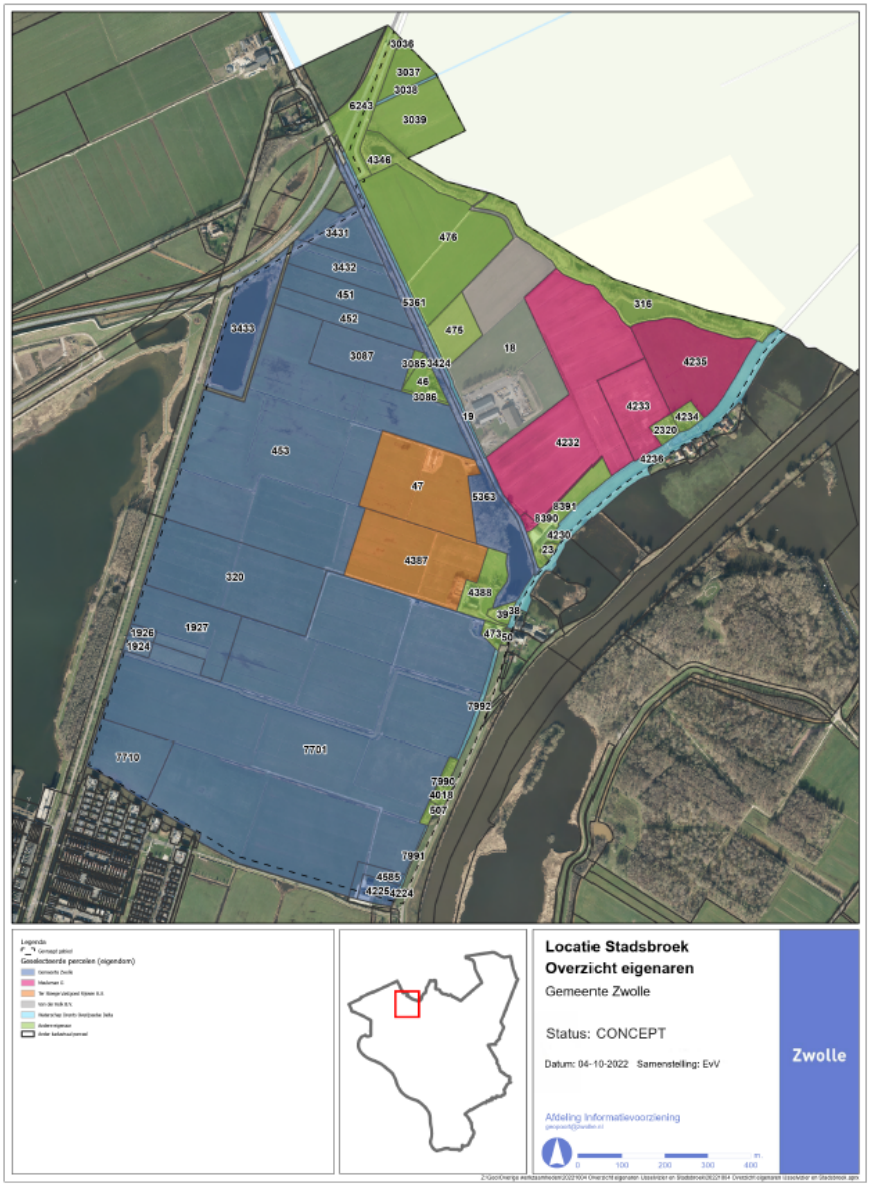
## 2.2 Gebruik en grondeigendom

### 2.2.1 Stadsbroek

Het noordelijk deel van Stadsbroek is hoofdzakelijk in gebruik als agrarische grond en delen hebben de bestemming ‘Natuur’. Stadsbroek is grotendeels in eigendom van de gemeente Zwolle. Een enkele kavel in het noordelijk deel is eigendom van een ontwikkelende partij. De gronden ten noorden van de Ruimzichtweg (aangeduid als Stadsland) zijn in eigendom van agrariërs.

De Milieu Effect Rapportage (MER) Stadshagen I en de MER Stadshagen II voorspelden beide significante negatieve effecten op de weidevogelpopulaties in de polder Mastenbroek. De gemeenteraad van Zwolle heeft om die reden destijds besloten om zowel voor Stadshagen I als voor Stadshagen II geld te reserveren, om deze effecten op weidevogels door natuurontwikkeling en beheermaatregelen te compenseren. In de Stadskolk is met de compensatiegelden Stadshagen I

ongeveer 25 ha nieuwe natuur ingericht met een zeer gemengde doelstelling: deels weidevogels, deels moerasvogels, deels bloemrijk grasland en deels extensief recreatief medegebruik. Dit zuidelijk deel




*Figuur 2 Grondeigendom Stadsbroek*

van Stadsbroek wordt daarom buiten de Verkenning Stadsbroek IJsselvizier gelaten. Het overige geld is ingezet voor duurzaam weidevogelbeheer met maatschap Pelleboer voor een gebied van 55 hectare. De afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst worden beheerd door SPLIJ+.

### 2.2.2 IJsselvizier A

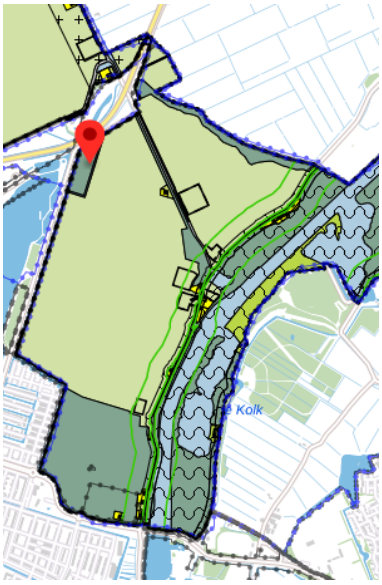
Het grootste deel IJsselvizier A kent een agrarisch gebruik. In het oostelijk deel van IJsselvizier zijn volkstuinen gelegen. De gemeente bezit de gronden van de volkstuinen en ten oosten van de Scholtensteeg. Overige gronden ter plaatse zijn in eigendom van respectievelijk een investeringsmaatschappij en van agrariërs. De gronden tussen de Scholtensteeg en de Veecaterdijk zijn eigendom van agrariërs.



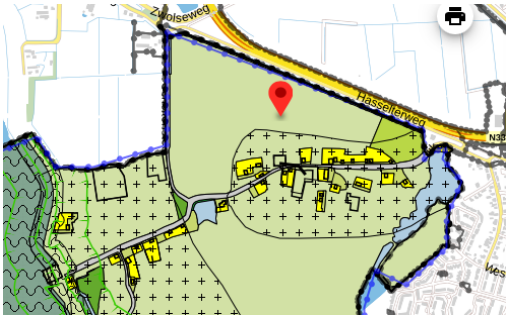

*Figuur 3 Grondeigendom IJsselvizier*

## 2.3 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor zowel Stadsbroek als IJsselvizier is het bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta[2].




*Figuur 5 Bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta, uitsnede Stadsbroek*




*Figuur 4 Bestemmingsplan Nationaal Landschap IJsseldelta, uitsnede IJsselvizier*

[2] Plan-ID: NL.IMRO.0193.BP11010-0005

Het grootste deel van beide locaties heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ (lichtgroen).

In IJsselvizier A heeft het deel ten noorden van de Zalkerdijk en ten westen van de Scholtensteeg bovendien de dubbelbestemming ‘Archeologie’. Het oostelijke deel van IJsselvizier A heeft de bestemming ‘Recreatie volkstuin’. De adressen Zalkerdijk 14 en 14A zijn voorzien van een dubbelbestemming ‘Waarde-Cultuurhistorie’.

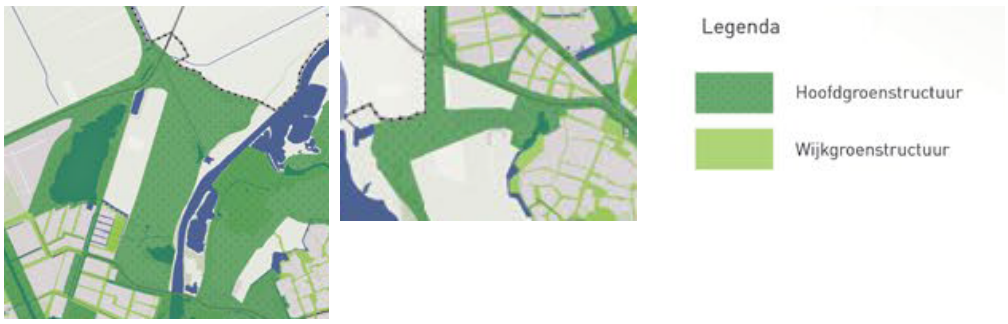
Het zuidelijk deel van Stadsbroek heeft de bestemming ‘Natuur’; dit deel valt buiten deze verkenning. Ook is een strook langs de Ruimzichtweg, een deel ten zuiden van de provinciale weg en het water aan de noordzijde langs de gemeentegrens bestemd als ‘Natuur’.

## 2.4 Omgevingsvisie ‘Ons Zwolle van Morgen’

Zoals eerder aangegeven heeft de gemeenteraad voor het grondgebied van Zwolle de Omgevingsvisie ‘Ons Zwolle van Morgen’ vastgesteld. Het beschrijft de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De juridische status is zelfbindend voor de gemeente. In deze paragraaf worden de relevante paragrafen uit de Omgevingsvisie beschreven die voor Stadsbroek en IJsselvizier van toepassing zijn.

### 2.4.1 Landschap en stedelijke hoofdgroenstructuur (paragraaf 5.2.2.)

Een deel van Stadsbroek en IJsselvizier maken onderdeel uit van het Nationaal Landschap IJsseldelta dat zich uitstrekt over de gemeenten Kampen, Zwartewaterland en Zwolle (zie ook paragraaf 2.6.1 van dit document). Dit landschap wordt in de Omgevingsvisie aangemerkt als zeer waardevol. Delen van Stadsbroek en IJsselvizier zijn ook aangemerkt als stedelijke hoofdgroenstructuur, zoals beschreven in paragraaf 5.2.2 van de Omgevingsvisie. De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd ten aanzien van het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. Een uitzondering geldt voor de aan de groenfunctie gerelateerde bebouwing (bijvoorbeeld horecapaviljoen, kiosk, schuilplek, sportruimte, dierenstal et cetera).




*Figuur 6 Uitsnede Stedelijke- en wijkgroenstructuur Stadsbroek en IJsselvizier*

### 2.4.2 Mobiliteit (paragraaf 5.5.4)

Met betrekking tot mobiliteit wordt er in de Omgevingsvisie op ingezet dat lopen en fietsen, al dan niet in combinatie met openbaar vervoer, de norm worden bij alle nieuwe ontwikkelingen. Om het fietsen te stimuleren wordt een netwerk van doorsnelfietsroutes gemaakt. Dat zijn regionale routes waarbij fietsers direct en ongehinderd tot in het centrum van Zwolle kunnen komen. Hiermee moet een fietsnetwerk ontstaan waarbij de (elektrische) fiets voor afstanden tot 15 km een vanzelfsprekend alternatief is voor met name de auto. Bij IJsselvizier betreft het de Hasselterweg (parallel aan de autoweg) en in Stadsbroek de Hasselterdijk. Ook voor de Werkerlaan parallel aan Stadsbroek is de ambitie voor de realisatie van een doorfietsroute opgenomen. Inmiddels is een plan uitgewerkt voor een vrij liggend fietspad (zie ook: paragraaf 2.5 Visie Milligerplas).

### 2.4.3 Duurzame energie (paragraaf 5.6.1)

In de paragraaf over duurzame energie staat dat om in Nederland en Zwolle aan onze huidige en toekomstige energiebehoefte te kunnen voldoen, we op zoek moeten naar duurzame bronnen. Voor elektriciteit zal dat tot 2030 vooral opwekking van zonne- en windenergie zijn. Volgens de Omgevingsvisie is de realisatie van zonneparken in het Nationaal Landschap IJsseldelta, waarin delen van Stadsbroek en geheel IJsselvizier liggen, ongewenst omdat dit afbreuk doet aan zowel de openheid van het landschap als het weidevogel- broedsucces. Wat betreft de warmtevraag wordt verwezen naar 'paragraaf 4.1 Bodem' van dit document. Ten aanzien van windturbines staat beschreven dat we ons eerst richten op de kansrijke locaties voor windmolens. Pas daarna komen maatwerklocaties in beeld in het stedelijk gebied. De focus voor het opwekken van duurzame energie uit wind ligt in eerste instantie op het gebied Tolhuislanden als meest kansrijk gebied.

## 2.5 Visie Milligerplas

De Milligerplas ligt direct ten oosten van Stadsbroek. Het ligt buiten het onderzoeksgebied. In oktober 2020 heeft de gemeenteraad de Visie Milligerplas vastgesteld. In paragraaf 2.4 van deze visie staat dat het oostelijk deel zich kenmerkt als de groene oever van de Milligerplas, met een natuurlijk en een recreatief aspect. Karakteristiek voor deze zijde is een langgerekte bosstrook die de Milligerplas scheidt van de Werkerlaan en Stadsbroek. In de visie wordt zoveel mogelijk ingezet op behoud van de bosstrook, maar liggen er ook kansen voor recreatieve activiteiten. Aan de oostzijde is een ruimtereservering gedaan voor één voorziening voor diverse gebruikers zoals de duikvereniging, de visvereniging, de zeilvereniging en een outdoor organisatie. Een mogelijkheid die aan deze zijde van de plas in het bestemmingsplan Stadshagen al bestaat. De wandelroute rond de plas ('Rondje Milligerplas') is erg populair bij de inwoners van Stadshagen. Fietsen direct langs het water is en blijft beperkt mogelijk langs de Milligerplas. In de visie is de realisatie van een vrij liggend twee-richtingen fietspad opgenomen langs de Werkerlaan, tussen de komgrens en de Ruimzichtweg. Dit om op de Werkerlaan de kwaliteit en verkeersveiligheid voor fietsers te verbeteren. Daarbij is de keuze gemaakt voor een ligging (parallel) aan de westzijde van de Werkerlaan. In de uitwerking van dit fietspad is inmiddels de keuze gemaakt om deze te realiseren aan de oostzijde (Stadsbroek) van de Werkerlaan. Deze keuze is in goed overleg gemaakt met de Fietsersbond en vertegenwoordigers van Stadsbroek Natuurlijk. De voorbereiding voor de aanleg van dit fietspad zijn opgestart en realisatie is gepland voor 2023.

## 2.6 Omgevingsverordening Overijssel 2017

In de 'Omgevingsverordening Overijssel 2017' zijn regels opgenomen waaraan bestemmingsplannen (onder Omgevingswet: Omgevingsplannen) moeten voldoen.[3] In deze paragraaf staan de relevante artikelen beschreven die van toepassing zijn op de Stadsbroek en IJsselvizier.

### 2.6.1 Nationaal Landschap IJsseldelta

De helft van Stadbroek en IJsselvizier in zijn geheel zijn gelegen in het Nationaal Landschap IJsseldelta.

[3] Opgemerkt wordt dat er actualisaties in voorbereiding zijn, te weten Actualisatie Omgevingsverordening 2022 en de Actualisatie Omgevingsverordening 2021 (voor de Omgevingswet). De regelgeving op de in dit document genoemde onderwerp zijn daarin op dezelfde wijze geregeld, zij het in andere artikelen.




*Figuur 7 Begrenzing Nationaal Landschap IJsseldelta*

Titel 2.6 van de vigerende provinciale Omgevingsverordening 2017 staat nieuwe ontwikkelingen in het Nationaal Landschap IJsseldelta alleen toe indien deze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten als benoemd in artikel 2.6.3, lid 1 en zoals nader uitgewerkt in bijlage 7 van deze verordening. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap IJsseldelta zijn:

a. de grote mate van openheid;
b. de historische, rationele, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek;
c. het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruggen;
d. de kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap.

Stadsbroek valt onder het deelgebied Polder Mastenbroek en IJsselvizier A valt onder het Rivierengebied.

***Kernkwaliteiten Landschap, cultuurhistorie, archeologie (volgens Omgevingsvisie Overijssel 2009)***

| **Deelgebied** | **Hoofdkenmerken** | **Structuren** | **Elementen** |
|---|---|---|---|
| Polder Mastenbroek | Weidsheid | • Geometrie<br>• Lange linten en weteringen<br>• Ontbrekende wegbeplanting<br>• Contrastrijke randen | • Boerderijen op terpen<br>• Bajonetkruisingen<br>• Kreken<br>• Sloten<br>• Kolken |
| Kampereiland en de buitenpolders Mandjes-waard, Polder de Pieper en Zuiderzeepolder | Openheid | • Reliëf<br>• Onregelmatige vormen<br>• Rivierarmen<br>• Dijken | • Kreken<br>• Sloten<br>• Kolken<br>• Boerderijen op terpen |
| Rivierenlandschap | Kleinschaligheid en openheid | • Meanderende rivieren<br>• Uiterwaarden<br>• Contrastrijke randen<br>• Dijken<br>• Historische kernen | • Boerderijen<br>• Kreken<br>• Hanken<br>• Rivierduinen<br>• Kolken<br>• Moeras |

*Figuur 8 Bijlage 7A Omgevingsvisie Overijssel Nader uitgewerkte kernkwaliteiten Nationaal Landschap IJsseldelta*

### 2.6.2 Ruimtelijke kwaliteit

Voorts is in artikel 2.1.5, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017 geregeld dat in de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen (die het bestemmingsplan mogelijk maakt), bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

De van toepassing zijnde gebiedskenmerken zijn:

- Stads- en dorpsranden (Stadsbroek)
- Bakens in de tijd (Stadsbroek en IJsselvizier)
- Dekzandvlakte en ruggen (Stadsbroek).
- Donkerte (Stadsbroek)
- Laagveenontginningen (Stadsbroek)
- Oude hoevenlandschap (IJsselvizier A)

Op grond van artikel 2.1.5, lid 8 mag van de gebiedskenmerken[4] worden afgeweken wanneer er sprake is van zwaarwegende sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen en voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de provinciale ambities zoals aangegeven in de Catalogus Gebiedskenmerken.

### 2.6.3 Weidevolgels

Een deel van de gronden in Stadsbroek is in paragraaf 10.3.2.1 van de Omgevingsvisie Overijssel aangemerkt als 'Leefgebieden agrarisch natuurbeheer (inclusief weidevogelgebieden)'. Hierin staat dat "*(…) bij het ontwikkelen van nieuwe initiatieven in deze leefgebieden wordt, naast de agrarische ontwikkelmogelijkheden, de functie van het leefgebied voor weidevogels meegewogen.*" Op de betreffende gronden in Stadsbroek vindt op dit moment geen weidevogelbeheer plaats. De bescherming van weidevogelgebieden is geregeld in artikel 2.1.5 over ruimtelijke kwaliteit de Omgevingsverordening Overijssel 2017. Bij planvorming over toekomstig gebruik moet dus rekening worden gehouden met het belang van weidevogels. Daarbij kan sprake zijn van compensatie.

Tot slot zijn in artikel 4.5.2 van de 'Omgevingsverordening Overijssel 2017' voor de Leefgebieden agrarisch natuurbeheer (inclusief weidevogelgebieden) regels opgenomen ten aanzien van het waterpeil.

# 3 Cultuurhistorie

## 3.1 Algemeen

Met de term cultuurhistorie worden de overblijfselen van de geschiedenis bedoeld die door de mens zijn gemaakt. Hierbij valt te denken aan stedenbouwkundige patronen, landschappelijke structuren en bouwkundig erfgoed.

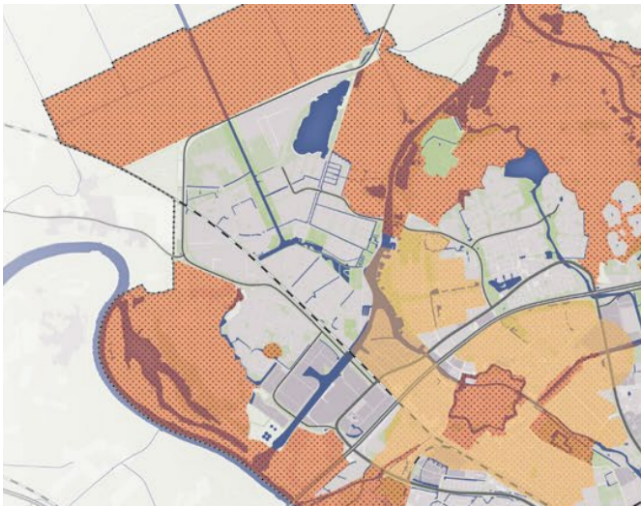
## 3.2 IJsselvizier

Het gebied IJsselvizier A gelegen in het buitengebied ten noorden van de Zalkerdijk is een oud agrarisch gebied doorsneden door de 's Heerenbroekerweg en de Hasselterweg. De Zalkerdijk is een eeuwenoude dijk en ook de Scholtensteeg was in het begin van de 19de eeuw al aanwezig. Vooral de Zalkerdijk heeft agrarische- en woonbebouwing. De samenhang tussen historische structuren, agrarisch landschap en de bewaard gebleven historische agrarische bebouwing is goed beleefbaar.

Kenmerkend voor het agrarische landschap ter plekke is de grote openheid. De historische verkavelingsstructuren, de hoofdwetering en het netwerk van afwateringssloten zijn, in vergelijking met negentiende-eeuwse topografische kaarten, redelijk goed herkenbaar gebleven. Deze elementen hebben een hoge cultuurhistorische en landschappelijke (beeld)waarde. In de Omgevingsvisie is dit gebied aangeduid als zeer waardevol.

[4] Het betreft de normerende uitspraken in de Catalogus Gebiedskenmerken.

De Zalkerdijk is cultuurhistorisch zeer waardevol als dijk en als bebouwingslint. De Scholtensteeg is waardevol als historische wegstructuur. Vanuit archeologisch perspectief heeft het gebied een hoge archeologische waarde.



*Figuur 9 Uitsnede hoofdstructuur cultuurhistorische waarden. Bron: Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen' (pagina 54)*



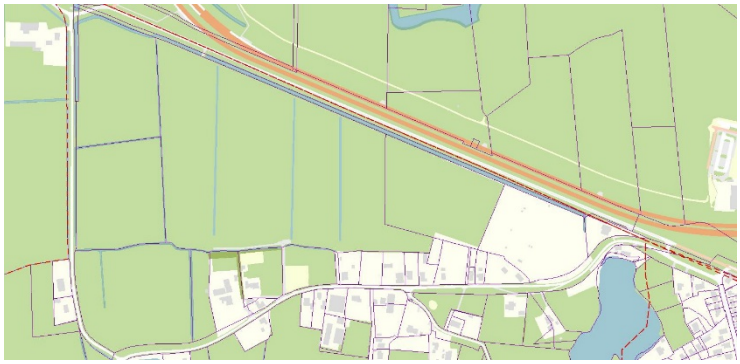
*Figuur 10 Uitsnede Archeologische Waardenkaart Zwolle Uitsnede bestemmingsplan archeologie*



*Figuur 11 Dubbelbestemming Waarde -archeologie in bestemmingsplan*



*Figuur 13 Verkavelingspatroon op kadastrale kaart van 1832*



*Figuur 12 Huidige verkaveling met sloten op de perceelsgrenzen die overeenkomen met de kadastrale kaart van 1832.*

Binnen het gebied zijn Zalkerdijk 14 en 14A voorzien van een dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie.



*Figuur 14 Uitsnede bestemmingsplan Zwolle, parapluplan cultuurhistorie aanvulling, Waarde – cultuurhistorie 1*

## 3.3 Stadsbroek

Het gebied Stadsbroek heeft een hoge cultuurhistorische waarde. In het Cultuurhistorisch - landschappelijk onderzoek Stadsbroek, Stadsland en omgeving (2022) staat:

“*Het gebied maakt deel uit van de Polder Mastenbroek en deels van het Nationaal Landschap IJsseldelta en kenmerkt zich door een polderlandschap met een blokverkaveling van de weidegronden en aan de oostkant de Hasselterdijk met bewoningsplekken. Het heeft dus een lange ontginningsgeschiedenis. De cultuurhistorische bedijking, weteringenstructuur en het waterbeheer van het onderzoeksgebied kan niet los worden gezien van de gehele Polder Mastenbroek. Het gebied was onderdeel van het oorspronkelijke plan en inrichting van deze polder. Door de aanleg van de grootschalige waterpartij de Milligerplas en Vinex wijk Stadshagen sinds eind vorige eeuw is een ruimtelijke barrière ontstaan tussen het merendeel van het onderzoeksgebied en de rest van de Polder Mastenbroek.*”

Er heeft een waardering plaatsgehad naar vlakstructuren, lijnstructuren en bewoningsknooppunten (voor een nadere uitleg: zie kopje toelichting hieronder). De cultuurhistorisch – landschappelijke waardering is tot stand gekomen door de gevonden waarden uit het beschrijvend onderzoek te toetsen aan drie cultuurhistorische criteria: ouderdom, gaafheid en zeldzaamheid en twee landschappelijke criteria: herkenbaarheid en beeldbepalend. Daaruit blijkt dat er hoge tot zeer hoge waarden in het gebied aanwezig zijn:




*Figuur 16 Infrastructurele waarden*




*Figuur 15 Waardering verkaveling*




*Figuur 18 Waarde dijkstructuur*

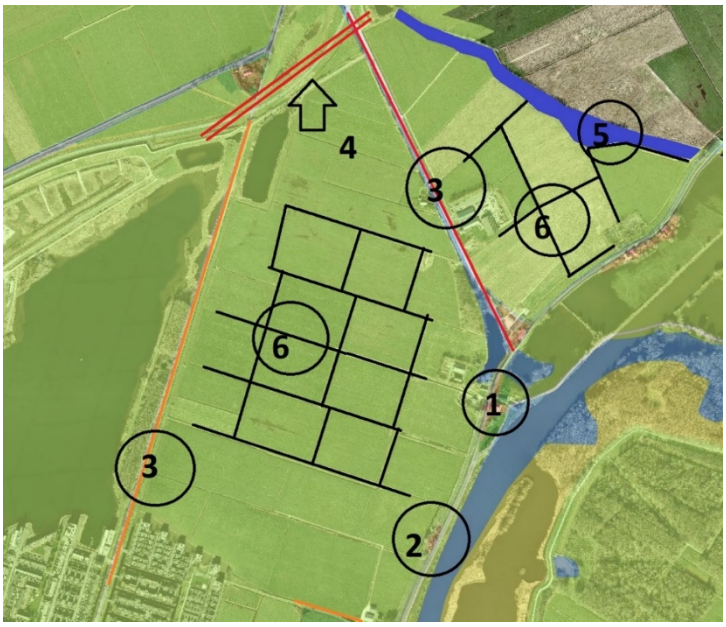



*Figuur 17 Waarde bewoningspatroon*

Toelichting

1. Het nog steeds relatief gave bewoningspatroon langs de dijk is in cultuurhistorisch en landschappelijk opzicht zeer waardevol. Met als meest opmerkelijk en uniek punt de oude bewoningsplaats /terp /hoogwatervluchtplaats. Het is de enige hoogwatervluchtplaats/terp in de gemeente Zwolle en was mogelijk al voor de ontginning van Mastenbroek in gebruik. Het is bovendien een knooppunt waar verschillende infrastructurele lijnen samenkomen (Hasselterdijk, Jaagpad in uiterwaarden, Nieuwe Wetering met Zandsteeg/Ruimzichtweg). De vaarweg Nieuwe Wetering gaf toegang tot heel Mastenbroek. De Hasselterdijk tot de steden in de omgeving. Via het jaagpad kwam men bij het Zwarte Water en de wateren die daar op aan sloten. Op deze bewoningsplek en knooppunt is sprake van verbouw en nieuwbouw (semibungalows) van behuizingen.
2. De gaafheid van de dijk, het dijktraject en dijkbeleving (= water – uiterwaard – hogere dijk met weg – agrarische polder) van de Hasselterdijk is in cultuurhistorisch en landschappelijk opzicht tevens zeer waardevol. Dit in tegenstelling tot de oostkant van het Zwarte Water en de IJsseldijk met uiterwaarden. Het merendeel van de oostkant is vergraven terwijl in de gemeente Zwolle alle uiterwaarden en dijk langs de IJssel zijn vergraven/verstoord/verlegd. Bovendien zijn langs de IJssel/oostkant Zwarte Water alleen stukjes dijk toegankelijk terwijl de Hasselterdijk vanaf Zwolle tot Hasselt (daarna ook weer een heel stuk) toegankelijk is.
3. Naast de Hasselterdijk zijn de eeuwenoude structuurlijnen stammend uit periode van verdeling en ontginning nog redelijk goed aanwezig, zoals Graven/ Werkerlaan en Nieuwe Wetering/ Zandsteeg, Echter, ze zijn door herinrichtingen/ aanpassingen van profielen/ breedtes etc. als hoofdstructuurlijn van de ontginningen minder herkenbaar geworden. Hoewel dus nog aanwezig is de herkenbaarheid van de hiërarchie van de ontginning verminderd.
4. De fysieke en visuele relatie tussen het onderzoeksgebied Stadsbroek/Stadsland, als onderdeel van de polder Mastenbroek met de polder aan noord- en westzijde is verbroken. Met name ten aanzien van water en infrastructuur.
5. Het onderzoeksgebied bevat één van de oorspronkelijke natuurlijke geulen -rieten- die het veengebied Mastenbroek afwaterden.

6. Minder opvallend maar zeer opmerkelijk is de nog zeer gave verkaveling en gebruik van het deelgebied Stadsbroek.

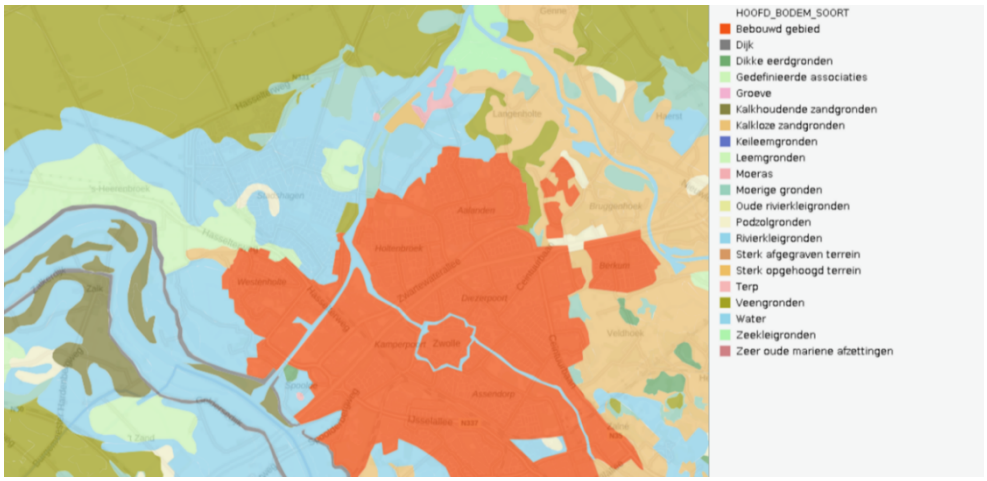



*Figuur 19 Overzicht cultuurhistorische waarden Stadsbroek: 1) Hoogwatervluchtplaats 2) Hasselterdijk 3) Structuren 4) Visuele barrière 5) Riete 6) Gave blokverkaveling*

# 4 Bodem en water

## 4.1 Bodem

De ondergrond, of eigenlijk het natuurlijk bodem- en watersysteem onder onze voeten, biedt veel kansen om in te zetten bij de duurzame ontwikkeling van de stad, door bij het ontwerpen en ontwikkelen gebruik te maken van de natuurlijke eigenschappen van de ondergrond en de kansen die deze bieden.

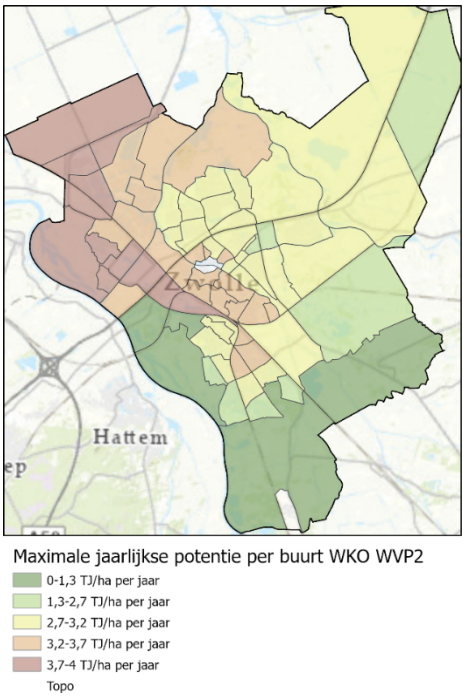



*Figuur 20 Bodemsoortenkaart (bron: Atlas van Overijssel).*

Voor de betreffende gebieden Stadsbroek en IJsselvizier is de bodemsoort aan te merken als ‘rivierengebied met rivierkleigronden’. Hierbij grenst Stadsbroek in het noordoosten aan veengronden en bij IJsselvizier is sprake van zandige elementen.

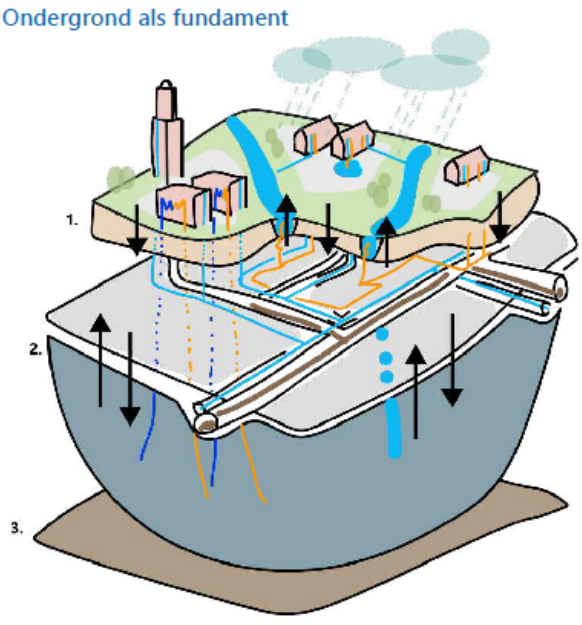
De bodemkenmerken zijn een belangrijke factor of, en zo ja, en op welke manier een gebied duurzaam en verantwoord kan worden ontwikkeld en voor welke functies. Daarbij is de samenhang met het watersysteem belangrijk.

Voor de betreffende gebieden Stadsbroek en IJsselvizier kan de ondergrond daarnaast een bijdrage leveren aan de klimaat-en energieopgaven. Zo kan uit de ondergrond warmte en koude worden geleverd, ten behoeve van de bebouwde omgeving. Hiervoor zijn potentiekaarten van de ondergrond beschikbaar, waarbij per techniek de potentie in beeld is gebracht voor een bepaald gebied.




*Figuur 21 bron: Witteveen+Bos, 2021*

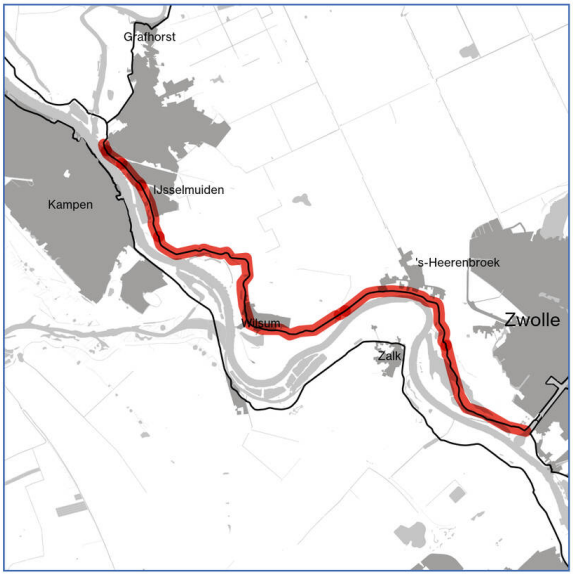
Ook kan het bodem en watersysteem ingezet worden voor bergen en vasthouden van water in natte en droge tijden. Het ontwerp van Breezicht Noord is hiervoor een goed inspiratievoorbeeld.



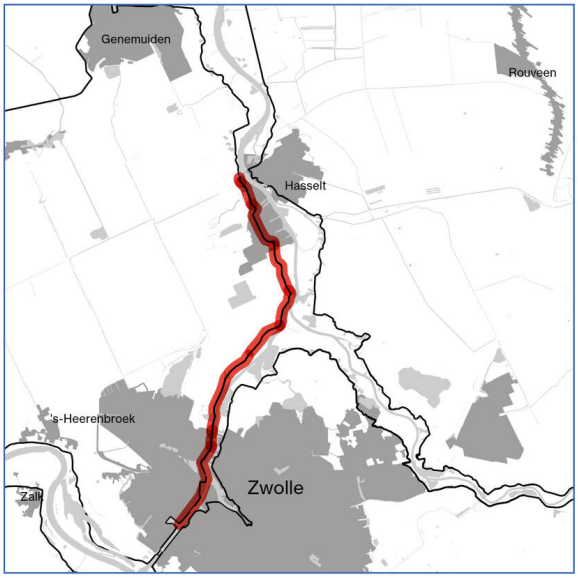

*Figuur 22 Ondergrond als fundament*

## 4.2 Water

IJsselvizier en Stadsbroek zijn gelegen in overstromingsgevoelig gebied in polder Mastenbroek. Polder Mastenbroek wordt vanuit waterveiligheid beschermd door primaire keringen (dijken) langs de IJssel, Zwartewater en Kampereilanden. De keringen langs de IJssel en Zwartewater voldoen voor een groot deel niet aan de nieuwe normering (Waterwet 2017). Voor deze dijktrajecten zijn in het landelijk HoogWaterBeschermingsProgramma (HWBP) dijkversterkingsprojecten gepland.




*Figuur 23 Dijkversterkingsproject Mastenbroek - IJssel*




*Figuur 24 Dijkversterkingsproject Mastenbroek - Zwarte Water*

Voor het deel Mastenbroek-IJssel start de verkenning van het dijkversterkingsproject in 2022. Voor het deel Mastenbroek Zwartewater start de verkenning het dijkversterkingsproject in 2024.

Op langere termijn (2050 - 2100) zal door extremer weer - met als gevolg hogere en lagere afvoeren - rekening moeten worden gehouden met langere periodes met hoog én laag water in zowel de IJssel als Zwartewater. Dit werkt door in hogere en lagere grondwaterstanden (meer en grotere dynamiek dan vandaag) voor gebieden als IJsselvizier en Stadsbroek, vlak achter de dijk. Hiermee moet rekening worden gehouden bij het toekomstige gebruik en inrichting.

# 5 Buurt-voor-buurt-onderzoek 2020

## 5.1 Stadsbroek

Stadsbroek schurkt tegen de nieuwbouwwijk Stadshagen aan. Stadshagen is 25 jaar oud en telt ruim 27.000 inwoners. De wijk groeit de komende jaren nog stevig door naar ruim 31.000 inwoners in 2035. Het merendeel van de bewoners bevindt zich in de leeftijdsgroep 25-54 jaar (45,9%). Maar er wonen ook veel kinderen/ jeugd. De groene druk (het aantal inwoners in de leeftijd 0 t/m 19 jaar als percentage van de inwoners in de leeftijd 20 t/m 64 jaar) is hoog (met 55,7% fors hoger dan het Zwols gemiddelde 38,0%).

Bewoners geven hun eigen woonomgeving een 7,6 (gelijk aan het Zwols gemiddelde). Bewoners missen in hun omgeving horecavoorzieningen, straatmeubilair en plekken voor het uitlaten van honden. Met name in de noordelijke buurten Breecamp en Breezicht wordt de afstand tot voorzieningen als groot ervaren. Er is een tekort geconstateerd aan diverse voorzieningen en dat

neemt de komende jaren toe door de groei van de wijk en veranderende behoeften. Er is een tekort aan plekken voor cultuur, dienstverleningen en ontmoeting, voor eerstelijns zorg (huisartsen etc.) en horeca. In 2041 zal er ook een tekort zijn aan buitensport en detailhandel (onderzoek Hospitality Group, 12 mei 2022).

De tevredenheid met de groenvoorziening in de wijk scoort lager dan het Zwols gemiddelde (een 6,5 t.o.v. een 6,8). Veel initiatieven worden gelanceerd door inwoners en die richten zich met name op vergroening en duurzaamheid.

De opgaven waar de wijk de komende jaren voor staat, richten zich op het versterken van de sociale stabiliteit en veiligheid, meer aandacht en ruimte voor de opgroeiende jeugd, het versterken van de sociale cohesie, zicht krijgen op de groep ouderen (in relatieve zin niet een heel grote groep, maar gezien de omvang van de wijk in absolute aantallen wel een groep die aandacht vraagt), het inspelen op klimaatverandering door aandacht voor hittestress en wateroverlast en het verbeteren van de verkeersveiligheid en bereikbaarheid.

## 5.2 IJsselvizier

IJsselvizier is gelegen ten westen van Westenholte. Westenholte is een kleine woonwijk (jaren ’70 en ’80) bestaande uit 5.207 inwoners. Dit aantal neemt de komende jaren af naar 4.880 inwoners in 2035. De leeftijdsgroep 25-54 jaar is nog dominant, maar de komende jaren zal met name de groep 65-plussers hard groeien (de grijze druk, het aantal inwoners van 65 jaar en ouder als percentage van de inwoners in de leeftijd 20 t/m 64 jaar, is met 35,2% hoger dan het Zwols gemiddelde).

De inwoners uit Westenholte geven hun eigen woonomgeving een 7,8 (Zwols gemiddelde is een 7,6). De sociale participatie en de onderlinge betrokkenheid liggen hoger dan het Zwols gemiddelde. Er is een actief verenigingsleven en er worden veel initiatieven ontplooid op het gebied van groen en duurzaamheid in de openbare ruimte. Winkels, bibliotheek en straatmeubilair zijn de meest gemiste voorzieningen in de wijk.

De opgaven waar de wijk de komende jaren voor staat richten zich op de veiligheid en vitaliteit van ouderen in de eigen wijk, voldoende ruimte voor de opgroeiende jeugd, het verduurzamen van de wijk en het verbeteren van de verkeersveiligheid en bereikbaarheid.

# 6 Denkrichtingen

## 6.1 Status denkrichtingen

Ten behoeve van het participatieproces is een aantal denkrichtingen uitgewerkt, met als doel het gesprek over de verschillende mogelijkheden voor toekomstig gebruik en bijpassende inrichting te ondersteunen. De denkrichtingen zijn géén uitgewerkte plannen. Met de denkrichtingen zijn nog geen keuzes gemaakt.

## 6.2 Denkrichtingen voor Stadsbroek en IJsselvizier

De denkrichtingen zijn als volgt:

### 6.2.1 Denkrichting 0 Actief Beheer: Huidig gebruik blijft

Het gebruik blijft in beginsel zoals het nu is. Wel blijven we het gebied actief beheren. Dat betekent dat alleen zaken worden aangepast als dat noodzakelijk is.

# 0. DENKRICHTING ACTIEF BEHEER

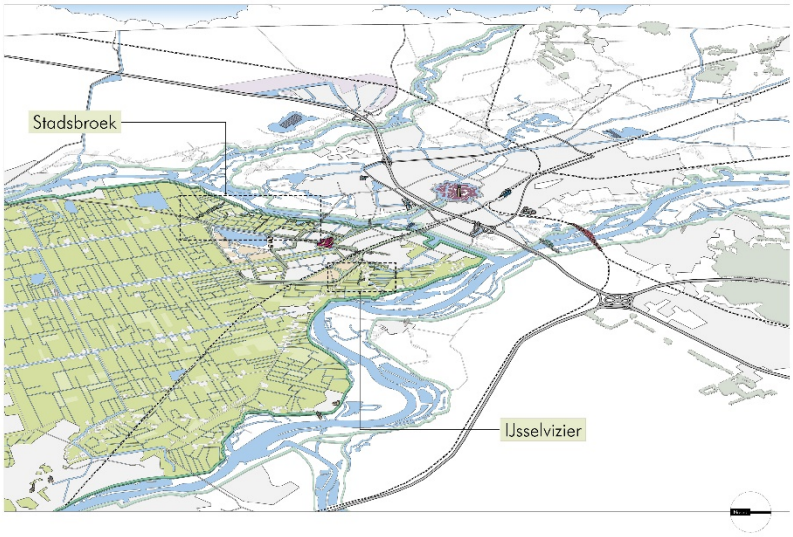


## VISIE

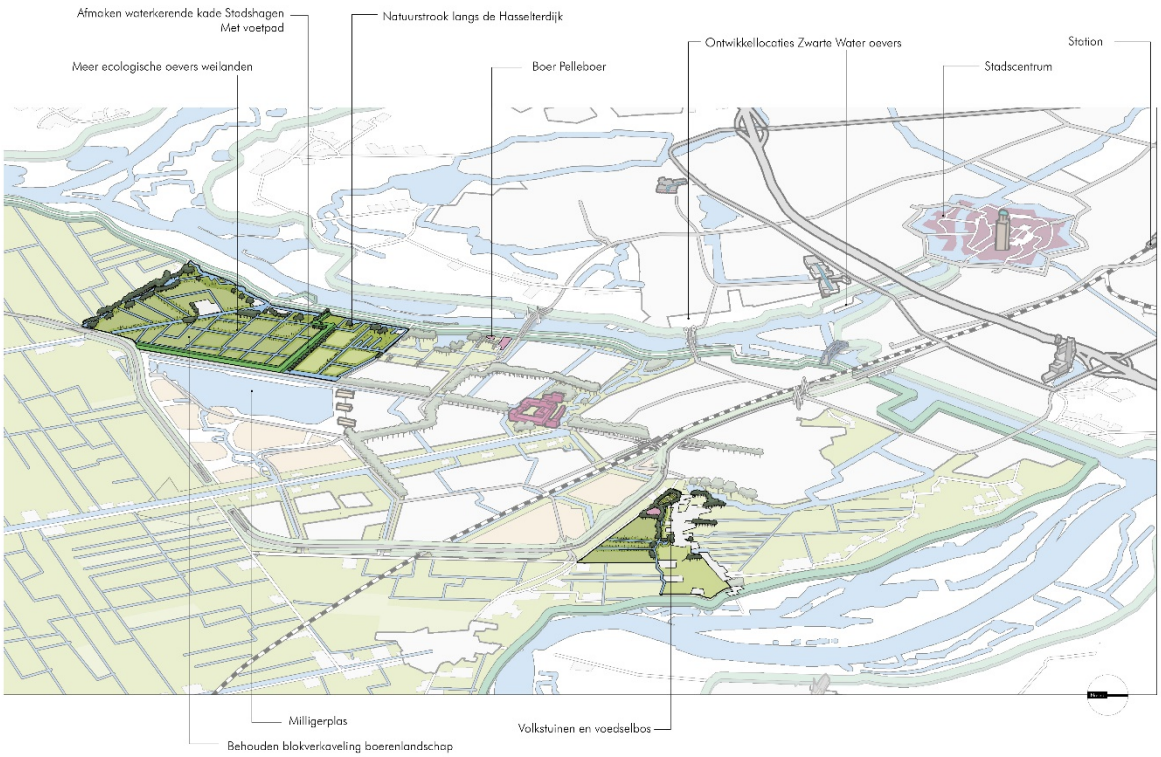
**Waarden;**

- Openheid Mastenbroek behouden
- Boerenlandschappen verrijken
- Natuurzone langs dijk versterken
- Stadsboer Pelleboer als inspiratie
- Behoud cultuurhistorie Zalkerdijk
- Wandelen en fietsen






## VERBEELDING




## VOORBEELDEN



De denkrichtingen, 1, 2 en 3 verkennen mogelijke ontwikkelrichtingen. Deze komen voort uit de geschiedenis van de Mastenbroekenpolder. De polder kent grofweg drie episodes: het oerlandschap, de ontginning en de verstedelijking. Dat leidt tot de volgende denkrichtingen:

### 6.2.2 Denkrichting 1: Oerlandschap: Klimaat, water en natuur

Deze denkrichting neemt ons mee naar de oorsprong. Toen Mastenbroek nog geen polder was, maar een uitgestrekt moerasgebied: waterig en met bomen. De polder Mastenbroek heeft de vorm van een driehoek. Elke zijde van de driehoek heeft iets eigens. Langs de zijde van de IJssel lagen oeverwallen. Met stroomruggen, hogere delen en bomen. Langs de zijde van het Zwartewater zag je kleine waterstromen of rietes. Deze lagen haaks op de rivier en voerden het overtollige water van het moerasgebied af. Denk aan het Rietpark of het water langs de Ruimzichtweg.

Aan de zijde van de Zuiderzee groeiden aanlandingen door riet, wilgen en elsen, waar later de Kampereilanden uit voortkwamen. Drie verschillende zijden, met elkaar een natuurlijk systeem van hoogteverschillen, waterhuishouding en beplanting. Zwolle ligt in een delta van rivieren en weteringen. De stad is kwetsbaar voor klimaatverandering. Deze denkrichting gaat ervan uit dat het landschap voor de ontginning kansen biedt. Kansen om Zwolle robuuster en adaptiever te maken voor klimaatverandering. Het gebied wordt wederom onderdeel van het systeem van rivieren en weteringen. Bij veel regen en opstuwing van het water van het IJsselmeer kunnen we hier tijdelijk water opvangen.

Stadsbroek

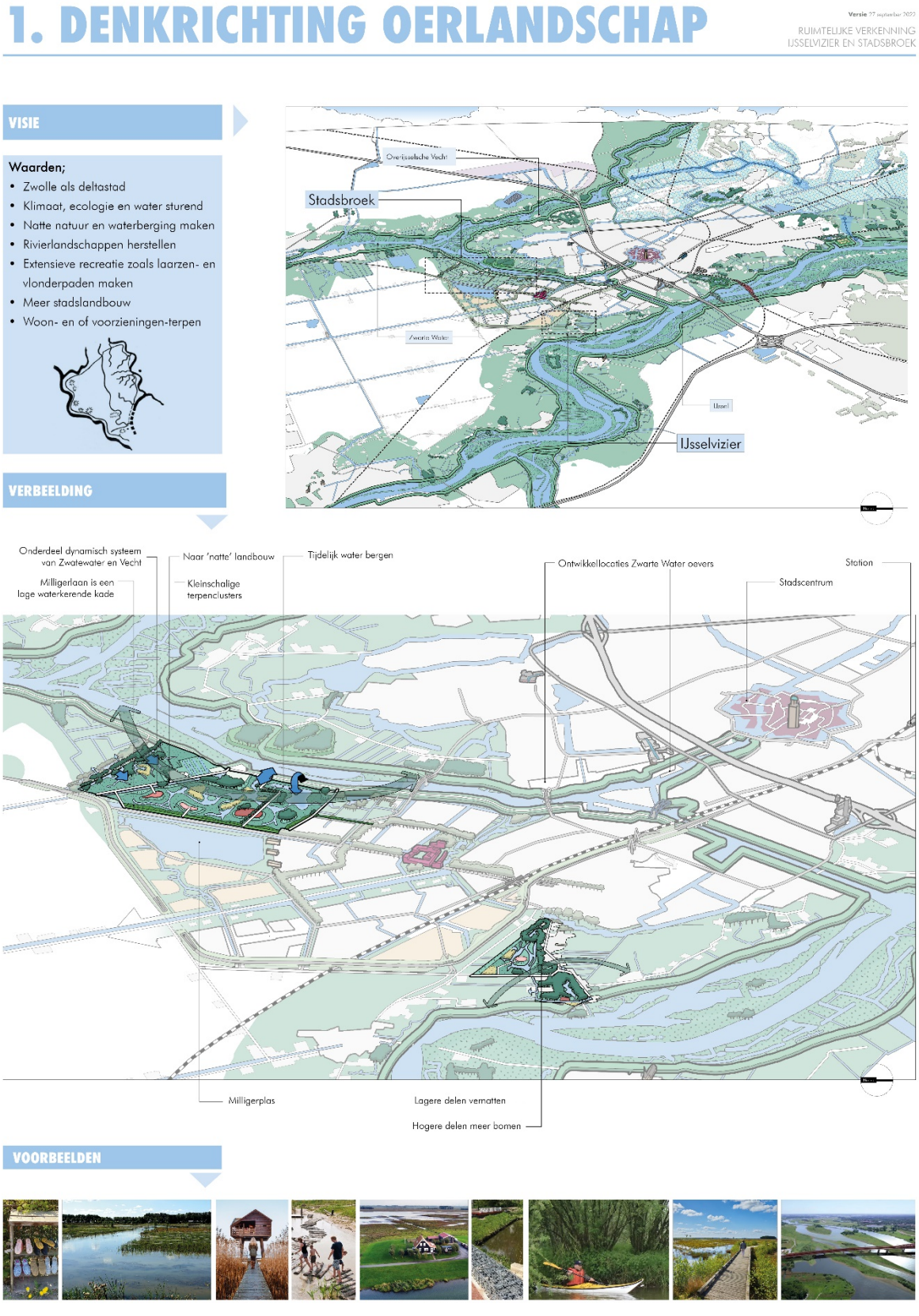
In het voorjaar van 2022 was er zoveel regen gevallen dat het Zwolse watersysteem tot de rand toe vol zat. Dat gaat met de klimaatverandering vaker gebeuren. De extremen zullen groter worden waardoor het watersysteem tegen haar grenzen aanloopt. Stel nu dat delen van gebieden aan de andere zijde van de dijken ingezet kunnen worden om tijdelijk water te bergen. En dat we gecontroleerd dijken laten overstromen, net als vroeger. Met die gedachte worden nu in ons land studies en testen uitgevoerd. En als het waterpeil in de rivieren gezakt is, dat we dan het gestalde water weer in de rivier pompen.

In deze denkrichting richten we Stadsbroek daarvoor in. Een slimme plek want hier komen Zwartwater en Vecht bij elkaar. Om Stadshagen te beschermen leggen we een lage kade aan Dit doen we tegen Stadshagen aan in het verlengde van de bestaande geluidswal. De geluidswal heeft ook een waterkerende functie. Water kan dan de dijk over stromen, zonder schade in het gebied erachter. Niet dat dat vaak gebeurt. Misschien eens in de 25 of 50 jaar. Als tijdelijke berging van teveel aan water kan dit bebouwde delen van de stad beschermen tegen overstromingen.

Het gebied gaat terug naar de moerasachtige sfeer van eeuwen geleden. De grondwaterstand wordt verhoogd. Het wordt een nat natuurgebied waar extensieve recreatie een plek krijgt. Dit is een vorm van recreatie die in harmonie is met de natuurwaarden, ondergrond en water. Denk aan vlonderpaden, laarzenroutes en soms wat activiteiten op aan te brengen terpen. En misschien kan het gebied een functie krijgen als grondstoffenbank. Voor het verbouwen en oogsten van natuurlijke bouwmaterialen als riet, olifantengras, wilgentenen en lisdodde, wat het gebied vroeger ook had.

IJsselvizier

In deze denkrichting wordt IJsselvizier onderdeel van het watersysteem van Stadshagen. Het is niet erg als er bij hoge afvoeren op de IJssel zo af en toe een golf water over de dijk stroomt. IJsselvizier als een tweede Rietpark. Het maakt Stadshagen en Westenholte minder kwetsbaar voor wateroverlast en gevolgen van overstromingen. Er komt meer ruimte voor waterberging. Het gebied wordt natter. De Zalkerdijk wordt meer zichtbaar als dijk. Ook hier kunnen op verhoogde terpen aanvullende functies komen.



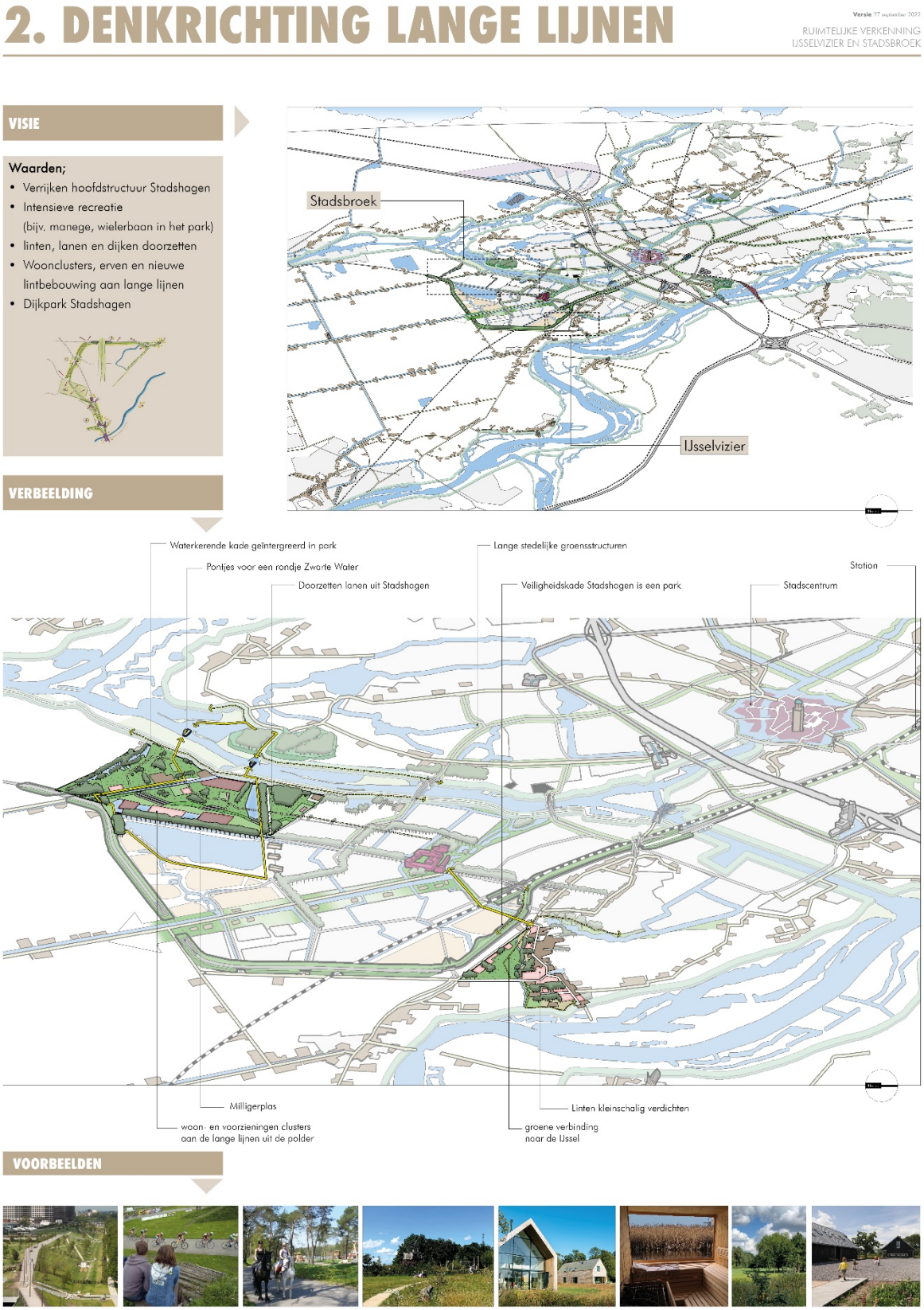

### 6.2.3 Denkrichting 2. Lange lijnen: Recreatie en landelijk wonen

Deze denkrichting sluit aan op de ontginning van het enorme moeras naar een boerenlandschap. Langs kenmerkende lange ontginningslinten werd het land in gebruik genomen. Bij het ontwerp van

Stadshagen zijn deze ontginningslinten gebruikt voor het ontwerp van de wijk. Denk aan de Oude Weteringen en de Werkerlaan. Ook het Rietpark maakt deel zo deel uit van de opzet van Stadshagen. Langs de ontginningslinten Werkerlaan en het Zwartewater komen woonclusters.

Ook IJsselvizier krijgt een nieuw lint met daaraan enkele woonclusters. Niet zoveel want de rest van het gebied krijgt een groene invulling. Stel dat Stadshagen verrijkt wordt met een groen park? Of twee groene parken? En dat er wandelpaden zijn die aansluiten op die in Stadshagen. En dan is het fijn en veilig dat er ’s avonds licht brandt en dat er mensen zijn. Net als in het Engelse Werk.

Het stadspark IJsselvizier legt de relatie met het IJssellandschap. Het stadspark Stadsbroek legt ruimtelijk de verbinding met het Westerveldse bos. Hierdoor ontstaat aan beide kanten van het Zwartewater een groene ruimte. Stel dat je met een pontje kan oversteken? Dit geeft inwoners de mogelijkheid hier te recreëren. Met ruimte voor nieuwe recreatieve functies.




### 6.2.4 Denkrichting 3. Stadsringen: Wonen zoals in Stadshagen

Stadshagen bestaat inmiddels 25 jaar. In die 25 jaar is het ontwikkeld tot een stadsdeel waar straks 35.000 mensen wonen. De denkrichting Stadsringen zet deze ontwikkeling door. Het gaat uit van de

bouw van een paar duizend woningen. Behalve dat dit tegemoet komt aan de behoefte aan nieuwe woningen, kan het er bijvoorbeeld ook voor zorgen dat er meer doorstroming komt op de woningmarkt. Het kan ouder wordende inwoners de mogelijkheid bieden om te blijven wonen in hun eigen wijk. De woning die ze achterlaten komt dan beschikbaar voor jonge gezinnen. De denkrichting Stadsringen voegt een nieuw stuk stad toe wat ook een extra impuls geeft voor het versterken en vernieuwen van voorzieningen zoals onderwijs, zorg en sport. Stadsbroek en IJsselvizier staan in open relatie met het landschap. Het biedt de mogelijkheid om bijvoorbeeld nieuwe verbindingen te maken, zoals een extra fietsbrug over het Zwartewater. Dan kan de hoofdfietsroute vanuit de binnenstad doorgetrokken worden.

# 3. DENKRICHTING STADSRINGEN

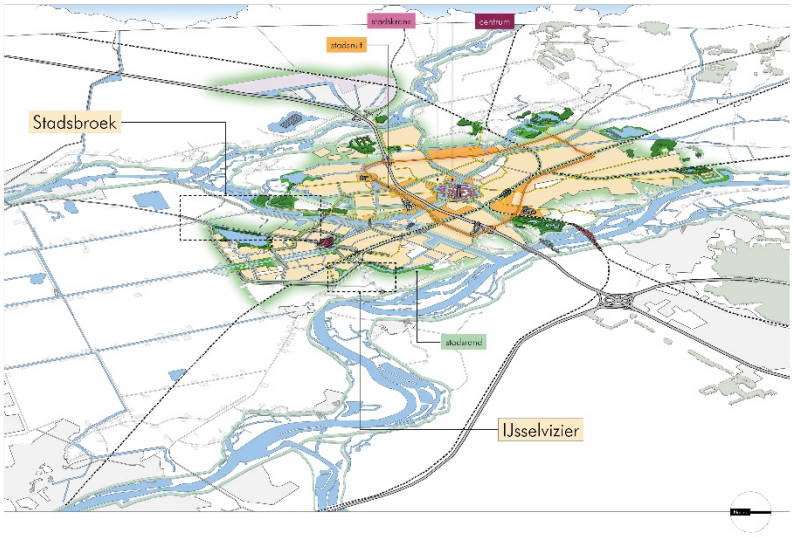


## VISIE

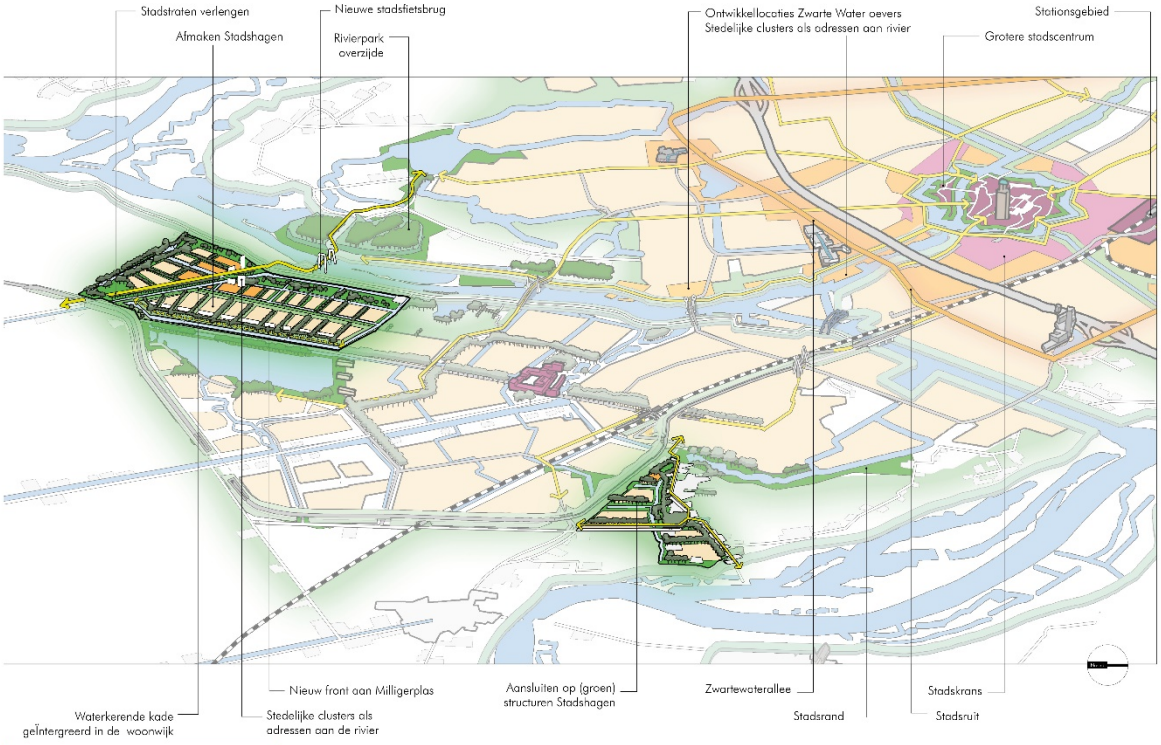
**Waarden;**

- Focussen op woonbehoefte
- Doorontwikkeling Stadshagen
- Aansluiten op de bestaande stad
- Landschappelijke inbedding tussen rivier en plas
- Stad over twee oevers Zwarte Water
- Versterken groene stadsranden






## VERBEELDING




## VOORBEELDEN



## 6.3 Mogelijke effecten denkrichtingen

Ten behoeve van de participatiefase zijn mogelijke effecten van de denkrichtingen ten aanzien van de volgende aspecten globaal in beeld gebracht:

- natuur;
- mobiliteit;
- plan economische aspecten.

Het betreft een globale beoordeling van de mogelijke effecten. In het geval van verdere planvorming zullen deze gedetailleerder moeten worden onderzocht. En zullen vervolgens eventuele benodigde maatregelen worden uitgewerkt. De resultaten zijn als volgt.

### 6.3.1 Mogelijke effecten van denkrichtingen op natuur

Voor de invloed op natuur is per onderzoeksgebied een natuurtoets opgesteld, waarin de mogelijke effecten van de denkrichtingen op natuur zijn beschreven. Wat betreft IJsselvizier hebben de effecten betrekking op het gebied ten noorden van de Zalkerdijk en ten oosten van de Scholtesteeg en ten zuiden van de Hasselterweg. Voor het deel van IJsselvizier ten westen van Scholtensteeg tot aan de Veecaterdijk worden de effecten nog in beeld gebracht. Bij dit oriënterende onderzoek is de habitatgeschiktheid bepaald voor beschermde diersoorten. Ook is gekeken naar de mogelijke effecten op beschermde gebieden. Deze paragraaf geeft een beknopte samenvatting van de bevindingen. Er zijn stikstofberekeningen uitgevoerd om inzicht te krijgen in mogelijke effecten van de denkrichtingen op Natura-2000 gebieden. Om deze te kunnen uitvoeren, moesten aannames gedaan voor aantallen nieuw te ontwikkelen woningen. Met de denkrichtingen worden geen uitspraken gedaan over aantallen woningen, omdat dat pas duidelijk wordt wanneer plannen gedetailleerd worden uitgewerkt. Daarvan is in de denkrichtingen geen sprake. Om toch berekeningen te kunnen maken is uitgegaan van de volgende aantallen.

| Aantallen woningen t.b.v. stikstofberekening. | Stadsbroek | IJsselvizier |
|---|---|---|
| Stadsringen | 2500 | 500 |
| Linten en dijken | 250 | 50 |
| Oerlandschap | N.v.t. | N.v.t. |

Deskundigen denken dat de ernst van de stikstofbeperking in de toekomst (na 2030-2035) aanzienlijk minder zal zijn, als de (provinciale) gebiedsgerichte aanpak stikstof gaat werken. Bovendien zal na 2035 een groter deel van het gemotoriseerde verkeer elektrisch zijn, wat lokaal minder stikstofdepositie oplevert.

#### *6.3.1.1 Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming bevat regels voor de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

#### *6.3.1.2 Natura 2000-gebieden*

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst de Natura 2000-gebieden aan en stelt instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten.

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op. In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

#### *6.3.1.3 Soorten*

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 3 de bescherming van dier- en plantsoorten. In dit hoofdstuk zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

- vogels (paragraaf 3.1): alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- dieren en planten (paragraaf 3.2): alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- overige soorten (paragraaf 3.3): soorten genoemd in de bijlage bij de Wet natuurbescherming, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

#### *6.3.1.4 Houtopstanden*

De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 4 de bescherming van houtopstanden (bossen en rijenbeplantingen). Het onderdeel houtopstanden van de wet kent een stelsel van:

- kapmelding;
- herplantplicht;
- kapverbod.

Ook kent de wet vier uitzonderingen op de algemene regels in de vorm van ontheffingen.

#### *6.3.1.5 Mogelijke effecten Stadsbroek*

##### 6.3.1.5.1 Beschermde gebieden

Het onderzoeksgebied Stadsbroek maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor dit planologische kader geldt geen externe werking waardoor aanvullend onderzoek niet nodig is.

Binnen Stadsbroek ligt een weidevogelleefgebied dat is aangewezen voor kritische soorten (grutto, tureluur en wulp). Bij woningbouw of recreatieve ontsluiting van het gebied zal de functie voor weidevogels verloren gaan. Nader onderzoek is nodig om de compensatieopgave te bepalen. Om een succesvolle compensatie te realiseren moet worden ingezet op (ontwikkeling) kruidenrijk grasland in combinatie met hoog waterpeil en plasdras.

Op circa 20 meter van het onderzoeksgebied ligt het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. Effecten op beschermde natuurwaarden kunnen ontstaan door de aanwezigheid van mensen en het gebruik van machines tijdens de aanlegwerkzaamheden (aanlegfase). Daarnaast blijkt uit de effectbeoordeling dat verstoring veroorzaakt door recreatieve uitloop in de gebruiksfase mogelijk negatieve gevolgen heeft op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. Nader onderzoek naar de verstorende effecten in de aanlegfase en toename van recreatieve druk in de gebruiksfase is aan de orde, wanneer denkrichtingen worden uitgewerkt in plannen. Daarvan is in deze fase van de Verkenning Stadsbroek en IJsselvizier geen sprake. Stikstofdepositie wordt apart behandeld. Overige effecten kunnen op voorhand worden uitgesloten door de afstand ten opzichte van het Natura 2000-gebied.

##### 6.3.1.5.2 Stikstofdepositie

Met inwerkingtreding van de nieuwe Wet stikstofreductie en natuurverbetering geldt een vrijstelling voor stikstofdepositie veroorzaakt door bouwactiviteiten. De juridische houdbaarheid van deze

vrijstelling ligt op dit moment voor de Raad van State. Daarom is ook de aanlegfase meegenomen in deze verkenning.

Voor de aanleg- en gebruiksfase is een berekening gemaakt voor respectievelijk 250 woningen en 500 woningen. Het is niet realistisch om 2500 woningen in één jaar te bouwen. Bij de berekening voor 250 woningen wordt het gehele gebied in één jaar bouwrijp en woonrijp gemaakt, bij de berekening voor 500 woningen is er vanuit gegaan dat 1/5 van het oppervlak bouwrijp en woonrijp wordt gemaakt. Als rekenjaar is 2023 genomen. In de aanlegfase is er sprake van een toename in stikstofdepositie in zeven Natura 2000-gebieden. In de tabel hieronder is de maximale toename per gebied weergegeven.

| Natura 2000-gebied | Toename stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) | |
|---|---|---|
| | 250 woningen | 500 woningen |
| Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht | 10,95 | 4,59 |
| Rijntakken | 0,36 | 0,14 |
| Olde Maten & Veerslootslanden | 0,22 | 0,09 |
| De Wieden | 0,16 | 0,07 |
| Veluwe | 0,13 | 0,05 |
| Vecht- en Beneden Reggegebied | 0,05 | 0,02 |
| Weerribben | 0,04 | 0,02 |

*Figuur 25. Stikstofdepositie Stadsbroek in de aanlegfase*

Bij het scenario met 250 woningen is sprake van een toename van 0.14 mol N/ha/jr bij Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht, bij Rijntakken 0.01 en 0.01 bij Olde maten en Veerslootslanden. Voor het scenario met 2500 woningen is 2028 als rekenjaar genomen (5 bouwjaren). Hierbij is sprake van een toename in stikstofdepositie op zeven Natura 2000 gebieden (1.11 Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht; 0.09 Rijntakken; 0.04 Olde maten en Veerslootslanden; 0.03 Veluwe; 0.03 De Wieden; 0.01 Vecht- en Beneden-Reggegebied; 0.01 Weerribben).

Bij een verdere planuitwerking zijn gedetailleerde berekeningen noodzakelijk. Met het doorvoeren van diverse optimalisaties, zoals het nauwkeuriger bepalen van rijroutes, fasering van het bouwproces en intern en eventueel extern salderen, kan de bijdrage aanzienlijk beperkt worden. De gebruiksfase zal in de denkrichting met 250 woningen waarschijnlijk geen problemen meer opleveren. De haalbaarheid van 2500 woningen is met het oog op de stikstofdepositie erg onzeker.

#### 6.3.1.5.3 Soortenbescherming

De sloten binnen het plangebied zijn geschikt als leefgebied voor de grote modderkuiper. Bovendien is een aantal van deze sloten als compensatiegebied ingericht voor de grote modderkruiper bij de realisatie van Stadshagen. Een groot deel van de bebouwing in het plangebied en aanwezige bomen zijn geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Daarnaast kunnen opgaande lijnvormige elementen zoals bomenrijen en (bredere) wateren door vleermuizen ter oriëntatie worden gebruikt en een vliegroute vormen. In ruigtes en struweel binnen het plangebied kunnen verblijfplaatsen van egel, wezel, hermelijn en bunzing aanwezig zijn. Daarnaast is er mogelijk sprake van essentieel leefgebied van deze soorten. Langs de wateren en oevers kunnen otter, waterspitsmuis en poelkikker voorkomen. In het plangebied is ook geschikt leefgebied aanwezig voor steenmarter, grote weerschijnvlinder, grote vos en noordse winterjuffer.

In het plangebied zijn potentiële nestlocaties en leefgebied van huismus, boerenzwaluw, gierzwaluw, huiszwaluw, steenuil en kerkuil aanwezig in schuren en woningen. Daarnaast zijn jaarronde nesten niet uitgesloten van soorten als grote gele kwikstaart, ransuil, bosuil, boomvalk, torenvalk, slechtvalk, buizerd, sperwer en havik. Binnen het onderzoeksgebied staat een bezet ooievaarsnest. Zoals eerder benoemd is het gebied geschikt voor weidevogels.

Bij de optie woningbouw gaan leefgebieden van beschermde soorten verloren. Nader onderzoek is nodig om te bepalen om welke soorten het precies gaat en voor welke soorten een ontheffingsplicht geldt. Aan de hand van het nadere onderzoek kan men de compenserende maatregelen bepalen. In het scenario met 250 woningen is het makkelijker om een deel van de compenserende maatregelen binnen het plangebied te treffen. Het verkrijgen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming is mogelijk aangezien woningbouw onder het wettelijke belang 'volksgezondheid' wordt geschaard. De compensatieopgave zal voor beide scenario's fors zijn vanwege de aanwezigheid van weidevogelleefgebied.

##### 6.3.1.5.4 Houtopstanden

Houtopstanden in het plangebied, met uitzondering van het perceel aan de Zalkerdijk 2, vallen onder de bescherming van de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van de Wet natuurbescherming zijn vervolgstappen aan de orde indien houtopstanden worden aangetast. Voor het vellen van de bomen geldt een meldings- en herplantplicht.

### *6.3.1.6 Mogelijke effecten IJsselvizier*

#### 6.3.1.6.1 Beschermde gebieden

Het onderzoeksgebied IJsselvizier maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of weidevogelleefgebied. Voor deze planologische kaders geldt geen externe werking waardoor aanvullend onderzoek niet nodig is.

Op circa 400 meter van het onderzoeksgebied ligt het Natura 2000-gebied Rijntakken. In de aanlegfase kan geproduceerd geluid leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied Rijntakken. Daarnaast kan recreatieve uitloop (in de gebruiksfase) zorgen voor effecten op beschermde natuurwaarden. Dit moet in eventuele verdere planvorming nader worden onderzocht. Doordat niet-broedvogels eenvoudig kunnen uitwijken naar alternatieve foerageergebieden worden negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied Rijntakken niet verwacht. Stikstofdepositie wordt apart behandeld. Afgezien van Stikstofdepositie kunnen overige effecten op voorhand worden uitgesloten door de afstand ten opzichte van het Natura 2000-gebied.

#### 6.3.1.6.2 Stikstofdepositie

Voor de aanleg- en gebruiksfase is een berekening gemaakt voor 50 woningen en 500 woningen. Hierbij is het rekenjaar 2023 genomen en is het uitgangspunt dat alle woningen in 1 jaar worden gebouwd. In de aanlegfase is er sprake van een toename in stikstofdepositie in zeven Natura 2000-gebieden. In de tabel hieronder is de maximale toename per gebied weergegeven.

| Natura 2000-gebied | Toename stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) | |
|---|---|---|
| | 50 woningen | 500 woningen |
| Rijntakken | 0,92 | 1,76 |
| Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht | 0,13 | 0,26 |
| Veluwe | 0,03 | 0,06 |
| Olde Maten & Veerslootslanden | 0,03 | 0,05 |
| De Wieden | 0,02 | 0,05 |
| Weerribben | 0,01 | 0,01 |
| Vecht- en Beneden Reggegebied | 0,01 | 0,01 |

*Figuur 26. Stikstofdepositie IJsselvizier in de aanlegfase*

Voor het scenario met 50 woningen is een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied niet aan de orde. Bij het scenario met 500 woningen is sprake van een toename van 0.04 mol N/ha/jr bij Rijntakken en 0.01 bij Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht. Middelzwaar en zwaar verkeer zijn niet meegenomen in de berekeningen voor de gebruiksfase.

Ondanks de berekende stikstofdepositie is te verwachten dat depositiebeperkende maatregelen mogelijk zijn. Met het doorvoeren van diverse optimalisaties, zoals bijvoorbeeld nauwkeuriger bepalen van rijroutes, intern en eventueel extern salderen, kan de bijdrage aanzienlijk beperkt worden. De gebruiksfase zal dan naar verwachting geen problemen meer opleveren. Als de depositie in de aanlegfase beperkt kan worden tot alleen het gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht en Rijntakken biedt een ecologische beoordeling voor beide varianten (50 en 500 woningen) wellicht mogelijkheden.

#### 6.3.1.6.3 Soortenbescherming:

Binnen het onderzoeksgebied zijn woningen en schuren geschikt als verblijfplaatsen voor vleermuizen en steenmarter. Binnen het plangebied is mogelijk sprake van een essentiële vliegroute voor vleermuizen. In het geval van verdere planvorming moet dit worden onderzocht. In ruigtes en struweel binnen het plangebied kunnen verblijfplaatsen van egel, wezel, hermelijn en bunzing aanwezig zijn. Daarnaast is er mogelijk sprake van essentieel leefgebied van deze soorten. Het voorkomen van de poelkikker is niet uitgesloten. De sloten in het gebied zijn geschikt voor de grote modderkuiper.

In het plangebied zijn potentiële nestlocaties en leefgebied van huismus, boerenzwaluw, gierzwaluw, huiszwaluw, steenuil en kerkuil, aanwezig in schuren en woningen. Daarnaast zijn jaarrond beschermde nesten van ransuil, boomvalk, torenvalk, slechtvalk, havik, buizerd, sperwer niet uitgesloten. Tureluur, wulp en veldleeuwerik kunnen broeden in het gebied. De bescherming van het functionele leefgebied van deze soorten, is alleen aan de orde als de betreffende soort voor zijn voortplanting uitsluitend afhankelijk is van dat betreffende functionele leefgebied en er geen alternatieven of uitwijkmogelijkheden in de omgeving zijn.

In het geval van woningbouw gaan leefgebieden van beschermde soorten verloren. Bij eventuele nadere planvorming is daarom onderzoek nodig, om te bepalen om welke soorten het precies gaat en voor welke soorten een ontheffingsplicht geldt. Aan de hand van het nadere onderzoek kan men de compenserende maatregelen bepalen. In het geval van 50 woningen is het makkelijker om compenserende maatregelen binnen het plangebied te treffen. Bij 500 woningen moet naar alle waarschijnlijkheid ook buiten het plangebied worden gezocht naar oplossingen. Het verkrijgen van een

ontheffing op de Wet natuurbescherming is aannemelijk aangezien woningbouw onder het wettelijke belang 'volksgezondheid 'wordt geschaard.

#### 6.3.1.6.4 Houtopstanden:

Houtopstanden in het plangebied vallen onder de bescherming van de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van de Wet natuurbescherming zijn vervolg-stappen aan de orde indien houtopstanden worden aangetast. Voor het vellen van de bomen geldt een meldings- en herplantplicht.

## 6.4 Effecten op mobiliteit

Voor het bepalen van effecten van de denkrichtingen op mobiliteit is een globale beoordeling gedaan. Omdat de denkrichtingen nog zeer globaal zijn, zijn geen gedetailleerde verkeersberekeningen uitgevoerd of verkeersontwerpen gemaakt.

### 6.4.1 Stadsbroek

Stadsbroek is met de Werkerlaan (lokale hoofdfietsroute) en de Hasselterdijk (regionale hoofdfietsroute en Snelfietsroute) goed ontsloten voor de fiets richting zowel de voorzieningen in Stadshagen, de binnenstad, als het buitengebied. Wanneer nieuwe woningen in het gebied worden gerealiseerd is een nieuwe aansluiting voor Stadsbroek (en Breezicht) voor het autoverkeer op de provinciale ontsluitingsweg Hasselterweg noodzakelijk en gewenst, ongeacht het scenario. Met name in de ochtendspits ontstaan op dit moment al knelpunten in verkeersafwikkeling van het gemotoriseerde verkeer op de rotonde Mastenbroekerallee – Werkerlaan. Met een nieuwe aansluiting op de Hasselterweg wordt een extra belasting van het wegennet in de wijk Stadshagen tegengegaan en wordt het voor nieuwe bewoners aantrekkelijker om te kiezen voor de fiets of openbaar vervoer richting onder andere de voorzieningen in Stadshagen of de binnenstad. Auto's rijden dan immers 'om'. Dit past in het zogenaamde STOMP-principe (voorkeursvolgorde: Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility-as-a-Service, Privé-Auto). Ook zullen naar verwachting de Werkerlaan en de Ruimzichtweg gereconstrueerd moeten worden tot wijkontsluitingsweg, dan wel tot landelijke weg/ (snel)fietsroute.

Alle denkrichtingen leiden tot een intensiever gebruik van het gebied. Een nieuwe brug voor langzaam verkeer over het Zwartewater tussen het woon- of natuurgebied en het Westerveldse bos biedt kansen voor utilitair (woon-werk) en recreatief wandel- en fietsverkeer. Een aandachtspunt bij de denkrichtingen met nieuwe woningen is het voorkomen van sluipverkeer via de Hasselterdijk of tussen de Hasselterweg en de Mastenbroekerallee (door het plangebied).

### 6.4.2 IJsselvizier

Wat betreft mobiliteit is voor IJsselvizier het onderscheid tussen de denkrichtingen groter. Denkrichtingen zonder nieuwe woningen geven geen directe aanleiding tot investeringen in wegen en fietspaden. In de denkrichtingen met woningbouw zal aanpassing van het kruispunt Zwolseweg – Scholtensteeg noodzakelijk zijn, waarbij de doorstroming op de bestaande wegen gehandhaafd moet blijven. De weg langs de rand van IJsselvizier A parallel aan de Hasselterweg is onderdeel van de snelfietsroute (SFR) Kampen – Zwolle. Bij een eventuele herinrichting van het gebied heeft het behoud van de huidige verbinding en ligging de voorkeur, uitgaande van het zogenaamde STOMP- principe.

### 6.4.3 Provinciaal beleid wegnetwerk

De Hasselterweg (N331) vanuit noordelijke richting tot aan de aansluiting met de Zwolseweg (N764) en de Zwolseweg zelf vallen onder provinciaal beheer. De overige wegen in het gebied vallen onder gemeentelijk beheer (zie: figuur 25). De gehele Hasselterweg (N331) en Zwolseweg (N764) zijn gekwalificeerd als Gebiedsontsluitingsweg I, wat is vastgelegd in de Integrale Netwerkvisie Overijssel (INO). Het provinciale beleid voor wegen is uitgewerkt in het Referentiekader economische

bereikbaarheid Kernnet auto Overijssel (uitwerking INO). Hierin is gesteld dat iedere nieuwe wegaansluiting op een weg een negatief effect op de verkeersveiligheid en de trajectsnelheid. Voor een Gebiedsontsluitingsweg I geldt ten aanzien van nieuwe aansluitingen het 'nee-tenzij-principe' (bijlage 2. Van het Referentiekader INO). Volgens dit principe verdient het de voorkeur om nieuwe aansluitingen te koppelen aan bestaande aansluitingen.



*Figuur 27 Wegbeheerders (geel = provincie, groen = gemeente).Bron: Rijkswaterstaat.*

## 6.5 Planeconomische aspecten

### 6.5.1 Grondbeleid en ontwikkelstrategie

#### *6.5.1.1 Uitvoering grondbeleid*

Het grondbeleid is een hulpmiddel bij het uitvoeren van het omgevingsbeleid van de gemeente. In het kader van het omgevingsbeleid wordt de maatschappelijk gewenste bestemming van de grond vastgelegd. De gemeente Zwolle hanteert een situationeel grondbeleid. Dat wil zeggen dat de gemeente afhankelijk van de situatie haar werkwijze en rolneming bepaalt. Zodoende kan de gemeente per initiatief / project beredeneerd kiezen welk type grondbeleid wordt gevoerd. Naast inhoudelijke beleidskaders is het reëel dat ook expliciet financiële kaders meesturend zijn. Er zijn immers grote financiële belangen mee gemoeid. Zaken kunnen sterk verschillen al naar gelang een nieuwe situatie zich aandient waarbij de gemeente geen grond heeft versus een situatie waarbij de gemeente wel grond heeft.

Bij het situationeel selecteren van het te hanteren grondbeleid voor een project of gebied zijn twee parameters relevant. De eerste parameter 'doel/ prioriteit' zegt iets over de mate waarin de gemeente regie en risico op de beoogde ontwikkeling wenst te nemen. Dit wordt bepaald vanuit de vastgestelde strategische beleidskaders zoals een vastgestelde gebiedsvisie. Daarnaast is ook de tweede parameter 'grondposities' relevant. Deze maakt inzichtelijk of wij als gemeente grond in eigendom hebben of niet. Deze parameter wordt bepaald op basis van de financiële of juridische grondpositie.

#### *6.5.1.2 Ontwikkelstrategie*

De denkrichtingen voor Stadsbroek en IJsselvizier zijn nog onvoldoende concreet om uitspraken te kunnen doen over de ontwikkelstrategie. Een goede ontwikkelstrategie gaat uit van een integrale benadering die kaders stelt voor alle aspecten van het verkoop- en ontwikkelproces. Denk hierbij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, programmering, grondrouting, financiën, inrichting van openbare werken en wijze van contracteren. Er kan pas specifiek worden gekeken naar de ontwikkel- en realisatiestrategie wanneer er duidelijke keuzes gemaakt zijn, dan wel inzichten zijn gegeven over specifieke inhoudelijk vraagstukken.

### 6.5.2 Financiële aspecten

#### *6.5.2.1 Grondpositie en waardering*

Voor zowel Stadsbroek als IJsselvizier geldt dat de gemeente een hoeveelheid grond in eigendom heeft. Deze gronden zijn opgenomen binnen de Materiel Vaste activa. Dat wil zeggen dat deze grond een vaste bestemming heeft en niet in een transformatieproces zit. Dit geldt ook voor gronden die anticiperend en strategisch zijn aangekocht, maar waarbij geen sprake is van gebiedsontwikkeling. In de jaarrekening en de jaarlijkse toelichting op de Meerjaren Prognose Vastgoed (MPV) wordt verslag gedaan van de aanwezige voorraad gronden en bijbehorende exploitatie, mutatie en waardering.

De gronden binnen Stadsbroek en IJsselvizier worden op dit moment verpacht waarbij sprake is van een jaarlijkse pachtopbrengst.

#### *6.5.2.2 Verdienvermogen Vastgoed*

De hoofddoelstelling van het grondbeleid is het ondersteunen van de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. De missie is om direct en indirect met inzet van financiële en juridische instrumenten bij te dragen aan een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van Zwolle in kwaliteit en kwantiteit. Geld verdienen is dus geen doel op zich, maar waar mogelijk zal de gemeente dat zeker doen. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen toekomstbestendig worden uitgevoerd. In geval van een onhaalbare stapeling van eisen of bij conflicterende eisen moeten keuzes worden gemaakt. Dit vraagt transparantie en specifieke besluitvorming van de gemeenteraad.

#### *6.5.2.3 Financieel resultaat*

Voor de denkrichtingen is nog geen globale financiële haalbaarheidsberekening opgesteld. Het inschatten van kosten en opbrengsten hangt nauw samen met het kiezen van stedenbouwkundige opzet, gewenste kwaliteit en de uitwerking van de ambities van onder anderen klimaatadaptie, energie en circulariteit. Zo ook in de financiële doorrekeningen. Afhankelijk van de ontwikkelstrategie die wordt gekozen loopt de gemeente financieel risico bij de realisatie van de gebiedsontwikkeling.