

GEBIEDSVISIE

IJSSELCENTRALE & OMGEVING

11 mei 2021


eNGiE

Floris Property Fund

Zwolle

TwynstraGudde

KUIPER
COMPAGNONS

buro ontwerp &
omgeving
adviseurs voor leefomgeving

INHOUD

01	**INLEIDING**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied en deelgebieden	7
1.3	Doel van de gebiedsvisie	8
1.4	Het doorlopen proces	8
1.5	Onderzoeken	9
1.6	Leeswijzer	9
02	**HET VERHAAL VAN DE IJSSELCENTRALE**	**11**
2.1	Historische context	11
2.2	Huidige situatie	14
2.3	Gebiedswaarden en kansen	15
2.4	Wensen, opgaven en ideeën vanuit de omgeving	17
2.5	Doelstellingen	18
03	**RUIMTELIJKE VISIE**	**21**
3.1	Inbedding tussen stad en landschap	21
3.2	Landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur	21
3.3	Deelgebieden	23
3.4	Programma	28
3.5	Cultuurhistorie	30
3.6	Natuur	32
3.7	Mobiliteit	34
3.8	Gezondheid en klimaat	37
3.9	Energie	38
3.10	Circulariteit	39
04	**EEN WANDELING DOOR HET GEBIED**	**41**
4.1	Binnenkomend via de Professor Feldmannweg	41
4.2	Rond de Uitspanning	43
4.3	Tussen de dijken	45
4.4	Over de dijk	49
4.5	Rond de Kolk	53
05	**ONTWIKKELSTRATEGIE**	**57**
5.1	Deelgebied	57
5.2	Ontwikkelproces	57
5.3	Selectie ontwikkelpartner	57
5.4	Gemeentelijk kostenverhaal	58
5.5	Grondrouting en openbare ruimte	58
5.6	Participatie omgeving	58
5.7	Voorbereidende onderzoeken	58
5.8	Indicatieve planning	58
BIJLAGEN		**60**
Participatiejournaal		



De IJsselcentrale is ontmanteld

01 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De IJsselcentrale (Harculo centrale) was jarenlang een belangrijk baken voor Zwolle, een blikvanger langs de IJssel, aan de zuidzijde van de stad. De centrale is na de Tweede Wereldoorlog geleidelijk opgebouwd en gebruikte fossiele brandstoffen zoals kolen, olie en gas om in de groeiende elektriciteitsvraag in Nederland te kunnen voorzien. De centrale en het omliggende terrein ontwikkelden zich mee met de gestage groei van de energievraag.

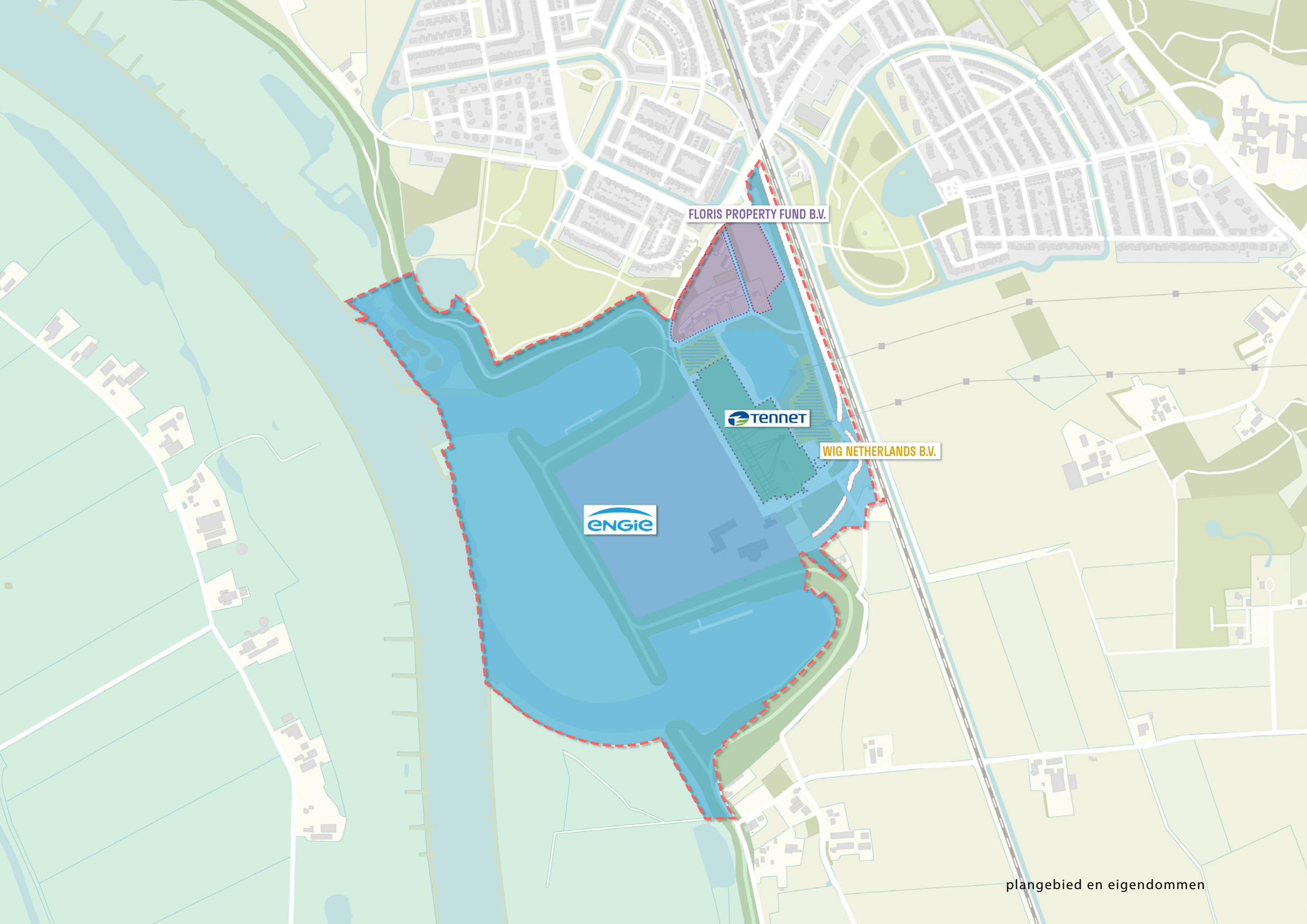
De tijd van de fossiele energie is echter aan een einde aan het komen, Nederland schakelt geleidelijk over op schone, hernieuwbare energie. Om die reden heeft de eigenaar van de IJsselcentrale, ENGIE, besloten de centrale te slopen en het terrein te herontwikkelen. Ook Floris Property Fund, eigenaar van de bedrijfswoningen en gronden langs de Professor Feldmannweg ten noorden van IJsselcentrale, is voornemens om te gaan herontwikkelen.

Met het verdwijnen van de centrale is er een heel bijzonder gebied beschikbaar gekomen voor de stad Zwolle. Hier liggen actuele opgaven rondom natuur, water, recreatie, wonen, cultuur en kleinschalig werken. Op verzoek van de gemeente is daarom besloten één gezamenlijke visie op te stellen voor het gebied van de voormalige IJsselcentrale en de omgeving van de dienstenwoningen, zodat de ontwikkelingen in samenhang met elkaar kunnen worden bezien en waar dat handig is op elkaar kunnen worden afgestemd. De wens is om het gebied een stevige impuls te geven, de kansen voor de stad en het omliggende landschap te verzilveren en de belangrijke historische verhalen van dit gebied een duurzame nieuwe betekenis te geven. Dit alles om niet alleen de bestaande waarden zoveel mogelijk te behouden, maar ook om nieuwe waarden toe te voegen voor de komende generaties.

Inzet is om met elkaar een aantrekkelijk openbaar toegankelijk gebied aan de stad toe te voegen, met nieuwe natuur, waar het prettig wonen, werken en recreëren is. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het ontwikkelen van natuur, het opwekken en opslaan van hernieuwbare energie, de ontwikkeling van nieuwe woningen alsmede kleinschalig werken, horeca, cultuur en recreatie.

Twee gebouwen, enkele kleine bouwwerken en betonnen steigers van de voormalige centrale blijven behouden en worden gerenoveerd en getransformeerd. Rond de twee gebouwen komt een bruisende ontmoetingsplek voor Zwolle, met kunst, cultuur, dag-horeca, kleinschalig werken en recreatie.

De gemeente Zwolle, ENGIE en Floris Property Fund hebben in nauw overleg met de omwonenden en stakeholders de voorliggende gebiedsvisie opgesteld, waarin we alle kansen en opgaven bij elkaar brengen en tot een aantrekkelijk en integraal geheel smeden.


FLORIS PROPERTY FUND B.V.
TenneT
WIG NETHERLANDS B.V.
ENGIE
plangebied en eigendommen

1.2 Plangebied en deelgebieden

Het plangebied ligt aan de oostoever van de IJssel, net ten zuiden van Zwolle. Het plangebied is 75,4 ha groot en is onderverdeeld onder 4 grondeigenaren:

- ENGIE: 68,67 ha;
- Floris Property Fund B.V.: 3,16 ha;
- TenneT: 3,55 ha;
- WIG Netherlands B.V.: 450 m2.

De gebiedsontwikkeling vindt grotendeels plaats binnen de eigendomsgrenzen van ENGIE, rondom de locatie van de voormalige IJsselcentrale in Harculo, en binnen de gronden van Floris Property Fund B.V., in het noorden van het plangebied rondom de Professor Feldmannweg. De schakeltuin van TenneT en de zendmast van WIG blijven voorlopig als bestemmingen en functies gehandhaafd.

Het plangebied wordt ten oosten begrensd door de IJsselcentraleweg en het spoor Zwolle-Deventer. In het noordwesten en zuiden van het plangebied liggen twee insteekhavens (voormalige aan- en afvoerhavens van de centrale). Deze vormen een onderdeel van het stroomgebied van de IJssel en van het Natura 2000-gebied Rijntakken. De westzijde wordt geflankeerd door de IJssel, in het participatieproces door iemand aangemerkt als 'de mooiste rivier van Nederland'.









1.3 Doel van de gebiedsvisie

Het doel van de gebiedsvisie voor de IJsselcentrale en omgeving is om kansen en ambities voor deze bijzondere plek vast te leggen en op hoofdlijnen de ruimtelijke en programmatische kaders te bepalen voor de toekomstige ontwikkelingen. De gebiedsvisie schetst een samenhangend en integraal beeld voor de ontwikkeling van het plangebied en de relaties die we willen maken met de omgeving. Het geeft ambities mee ten aanzien van landschap, ecologie, energie, duurzaamheid, gezondheid, verkeer en wonen en schetst op hoofdlijnen de stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdstructuur en de daarvoor benodigde uitvoeringsstrategie.

Na vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraad kunnen de deelgebieden van ENGIE en van het Professor Feldmannpark separaat worden uitgewerkt in de stedenbouwkundige plannen en aansluitend in de bestemmingsplannen (of omgevingsplannen vallend onder de nieuwe Omgevingswet). In de visie wordt het terrein van TenneT deels meegenomen. Bij uitwerking van de visie wordt met TenneT hierover nader afgestemd.

Ontwikkeling voor langere tijd

De opwaardering, de ontwikkeling en de transformatie van het gebied zullen niet in één keer mogelijk zijn en het is ook niet handig alle deelgebieden aan elkaar te koppelen en op elkaar te laten wachten. Dat maakt de opwaardering en de herontwikkeling nodeloos moeilijk. De visie biedt een stevig raamwerk om het gebied in overzichtelijke stappen te herontwikkelen, om daarmee de samenhang binnen het plangebied en de omgeving te borgen en te voorkomen dat er barrières worden opgeworpen voor de toekomst. De omgeving wordt ook in de vervolgfasen betrokken bij de ontwikkeling.

Raamwerk, geen keurslijf

Niemand kan de toekomst precies voorspellen. Het is dus belangrijk dat er binnen de visie voldoende ruimte blijft om flexibel in te kunnen spelen op onverwachte ontwikkelingen en nieuwe kansen. De visie beschrijft daarom de ruimtelijke en programmatische hoofdlijnen, maar laat ook nog voldoende ruimte voor de latere uitwerking in het stedenbouwkundig ontwikkelplan om in te spelen op de vragen die in de toekomst nog op ons zullen afkomen. De exacte programmatische en stedenbouwkundige uitwerking van de deelgebieden vindt vervolgens plaats binnen de deelgebieden.

1.4 Het doorlopen proces (participatie)

Bij de gebiedstransformatie van de locatie IJsselcentrale komen meerdere aspecten samen. Er is veel uit te zoeken en veel te communiceren. We hebben daarom een zorgvuldig en intensief proces doorlopen. Na afronding van de sloop van de IJsselcentrale in 2019 is ENGIE als trekker van de gebiedsvisie gestart met de voorbereidingen om de locatie een nieuwe toekomst te geven. Zij heeft hierbij de samenwerking gezocht met de gemeente Zwolle en de provincie Overijssel. Gedurende de totstandkoming van de gebiedsvisie is ook de eigenaar van het Professor Feldmannpark aangehaakt in het proces.

Er wordt daarbij veel waarde gehecht aan de inbreng en de belangen vanuit de omgeving. Er hebben vanaf het begin van de visievorming veel gesprekken met de omgeving plaatsgevonden, om ideeën van bewoners en belangstellenden te kunnen meenemen en toetsen.



"Participatie: opbrengst werksessie herontwikkeling Harculo 22 en 23 januari 2019. "

Zo hebben er in 2019 en 2020 verschillende werksessies plaatsgevonden, zijn er inloopavonden georganiseerd, waarbij enkele honderden belangstellenden aanwezig waren, en heeft ENGIE de locatie van de voormalige centrale opengesteld voor de voorstelling 'Requiem voor de IJsselcentrale'. In het najaar van 2020 zijn in het kader van de gebiedsvisie meerdere digitale webinars voor de omgeving georganiseerd (met meer dan 150 deelnemers) en is het raamwerk van de gebiedsvisie besproken met diverse belangenorganisaties en betrokken instanties. Tot slot is er ook een openbare website gemaakt https://www.engie.nl/nl/over-ons/projecten/harculo waar informatie over de herontwikkeling is terug te vinden. Een uitgebreide beschrijving van het doorlopen proces met de omgeving is opgenomen in het Participatiejournaal in de bijlage.

De plannen zijn intensief besproken met de gemeente en de provincie en waar nodig bijgesteld en verfijnd naar aanleiding van het gevoerde overleg. Ook zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder een verkeersonderzoek, ecologisch onderzoek en een cultuurhistorisch onderzoek. Met de gebiedsvisie willen partijen niet alleen een aantrekkelijk perspectief bieden, maar ook een realistisch en haalbaar plan neerzetten. Een zorgvuldige uitkomst van een proces van visievorming, ideeën uitwisselen, onderzoeken, rekenen, tekenen en de omgeving betrekken.

1.5 Onderzoeken

Ten behoeve van de gebiedsvisie hebben enkele verdiepende onderzoeken plaatsgevonden:

- Cultuurhistorische waardestelling & aanbevelingen, ontwikkeluitgangspunten - Terrein centrale Harculo, Het Oversticht (januari 2021).
- Verkeer- en vervoertoets: Royal Haskoning DHV, januari 2021.
- Natuurtoets gebiedsontwikkeling Harculo: Royal Haskoning DHV (januari 2021).
- Stikstofdepositieberekeningen herontwikkeling Harculo: Royal Haskoning DHV (januari 2021).
- Extern onderzoek naar de mogelijkheden van een warmtenet in relatie tot de woningbouwomvang; Innoforte (2020).

De resultaten van deze onderzoeken zijn verwerkt in de voorliggende gebiedsvisie.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 hebben we de aanleiding, het doel en de contouren van de gebiedsvisie toegelicht. Daarin zijn ook de opgave, de ambities en het doorlopen proces beschreven.

In hoofdstuk 2 "Het verhaal van de IJsselcentrale" wordt ingegaan op de historische context, de kernwaarden van het gebied, de uitgangspunten en de wensen vanuit de gemeente en de resultaten vanuit de participatiesessies.

In hoofdstuk 3 wordt de integrale ruimtelijke visie toegelicht. Deze beschrijft de ruimtelijke en de landschappelijke kaders, de functionele structuren en hoe op deze bijzondere locatie wordt omgegaan met belangrijke aspecten zoals bijvoorbeeld natuur, cultuurhistorie en energie. Ook wordt er ingegaan op thema's zoals groen, parkeren, ontsluiting en programma.
Tevens zijn per deelgebied de belangrijkste uitgangspunten voor nadere uitwerking uitgelicht.

In hoofdstuk 4 wandelen we door de verschillende deelgebieden en beschrijven we hoe het eruit zou kunnen komen te zien.

Hoofdstuk 5 beschrijft tenslotte hoe we verder gaan na deze gebiedsvisie. Hier lichten we de ontwikkelingsstrategie, de planning en het verdere participatietraject nader toe.


Zwolle : lange lijnen

02 HET VERHAAL VAN DE IJSSELCENTRALE

2.1 Historische context

Dynamisch landschap

Het gebied van de IJsselcentrale ligt in een landschap met een grote dynamiek; het rivierlandschap is in voortdurende ontwikkeling, in een constante wisselwerking tussen natuur en mens.

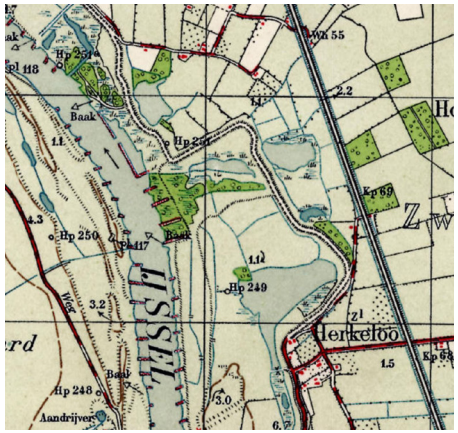
Om overstromingen van de IJssel tegen te gaan zijn in de vroege Middeleeuwen al verschillende dijken aangelegd, die in de loop van de tijd ook meerdere keren weer zijn doorgebroken. Er zijn als een gevolg daarvan diverse kolken ontstaan, die de dynamiek tussen natuur en mens nog goed zichtbaar maken in het gebied.

Net ten noorden van Harculo lagen aan het begin van de 20ste eeuw diverse kolken buitendijks en binnendijks, van elkaar gescheiden door de (oude) IJsseldijk. Het terrein waar de latere centrale zou worden gebouwd werd de Harculoer Weerd en Meen genoemd en bestond naast de kolken en de oude IJsseldijk vooral uit weiland en moeras. Het lag in het verleden buiten de stad, maar heeft altijd een betekenis gehad voor Zwolle. De buitendijkse kolken werden gevoed door ondergrondse bronnen en deze kolken werden gekoesterd als natuurbad vanwege het kristalheldere en schone water, dat door de zandhoudende grond opwelde.

In de '30 jaren van de twintigste eeuw werd de zuidelijke oftewel Herculosche Kolk ingericht als openluchtbad. Het Kristalbad, waarin de kolk was omgedoopt, was de eerste jaren een doorslaand succes. Veel bezoekers kwamen hiernaartoe op de fiets uit de wijken Assendorp en de Pierik of via een pendelbus vanaf het Grote Kerkplein. Het Kristalbad was in gebruik tot aan de eindjaren '40 van twintigste eeuw.

De rivierklei uit de uiterwaarden is men ook lang na het aanleggen van de dijken goed blijven gebruiken. Door de steeds grotere vraag naar baksteen voor de bouw werden overal langs de oevers van de IJssel baksteenfabrieken gebouwd. Klei werd afgeticheld in de uiterwaarden en in nabijgelegen steenfabrieken verwerkt tot bakstenen. Langs de IJssel verrezen verschillende steenfabrieken, onder andere in Olst, Fortmond, Herxen, Harculo, Schelle en de waalsteenfabriek in Windesheim. De goede gele klei werd gebruikt voor de bekende gele IJsselstenen.

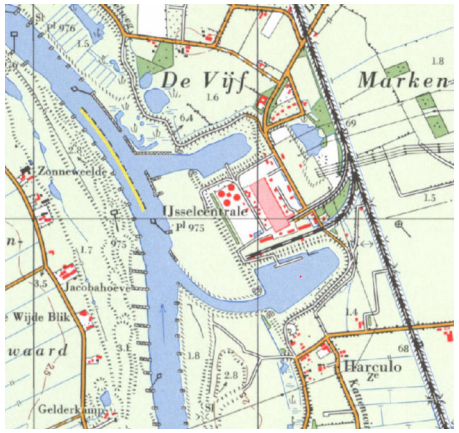
1900



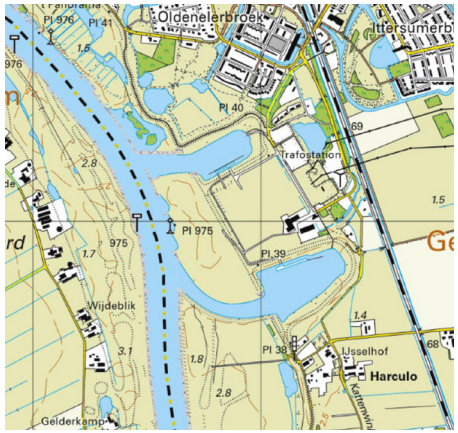
1955



1975



2020



IJsselcentrale

Na de Tweede Wereldoorlog was er een grote vooruitgangsdrang en groeide de elektriciteitsvraag in Nederland. Al snel kwam daarbij het gebied ten noorden van Harculo in beeld. De elektriciteitsfabriek IJsselcentrale Harculo werd tussen 1951 en 1955 gebouwd als opvolger van een centrale uit 1915 aan de Weteringkade in Zwolle. De locatie werd zorgvuldig gekozen, op een strategisch punt waar de spoorlijn Zwolle-Deventer en de IJsseldijk elkaar op enkele honderden meters afstand naderden. Aan de rivierzijde werd een nieuwe, hoge fabrieksdijk aangelegd, zodat twee kolken konden worden vergraven tot buitendijkse havenkommen, voor de aan- en afvoer van koelwater en materialen. De centrale zelf lag uiteraard binnendijks. Er werd een doorbraak gegraven vanuit de IJssel naar het oude Kristalbad, dat zo onderdeel werd van het invoerkanaal naar de IJsselcentrale. Met de uitgegraven bagger werd het terrein opgehoogd en rondom werd de fabrieksdijk aangelegd. Het fabrieksterrein werd feitelijk doorsneden door de oude IJsseldijk.

De IJsselcentrale is over een periode van enkele decennia geleidelijk steeds verder ontwikkeld, naarmate de vraag naar elektriciteit toenam. Daarbij is steeds consequent voortgebouwd op het oorspronkelijke plan van architect P.J. de Gruyter en het landschapsinrichtingsplan van landschapsarchitect Hein Otto. Ontwerpuitgangspunt was het concept ‘volumes in het groen’ waarbij grote, rationeel vormgegeven gebouwvolumes en een stoere landschapsinrichting met robuuste groenblokken een samenhangend beeld vormden.

De IJsselcentrale had een duidelijke functionele en visuele relatie met de grote maat van de IJssel. Er werd gekozen voor een modulaire manier van bouwen, zodat het plan goed aanpasbaar was en toch een grote visuele samenhang kon behouden. Typisch voor de wederopbouwarchitectuur van die tijd. Met dit concept als leidraad groeide de centrale uit tot een baken aan de IJssel, met zijn langgerekte en massieve centrale hal en hoge schoorstenen. Later werden op het terrein daarvoor de opslagtanks ontwikkeld. Het gebied werd ontsloten door een hoofdtoegangsweg langs de dienstwoningen aan de Professor Feldmannweg, door de IJsselcentraleweg en door een spooraftakking van het traject Zwolle-Deventer. Materiaal voor de centrale kwam ook binnen via de zuidelijke en noordelijke insteekhaven, waar twee stoere, betonnen steigers nog steeds aan herinneren. Waar de IJsselcentraleweg en de Professor Feldmannweg samen komen kwam een cluster met ‘kleinere gebouwen’ zoals het dienstengebouw, de hijshal en het koelwatergebouw. Hier bevonden zich ook de kantoren en de


Kristalbad


Steenfabrieken


Materialenhaven met de centrale op achtergrond


IJsselcentrale vanaf de rivier


Jsseldijk met de centrale op achtergrond


Imposante centrale aan de rivier

ontmoetingsruimtes zoals de eetzaal voor de centrale. Op de dijk langs de insteekhavens zijn nog kleine gebouwtjes gerealiseerd (vacuümgebouwtjes) voor het koelwater en aan de 'binnenzijde' van de voormalige IJsseldijk ontwikkelde zich de schakeltuin. De omgeving van de dienstenwoningen, ook aan de 'binnenzijde' van de oorspronkelijke dijk, is in dezelfde geest van de wederopbouw ontworpen, maar hier is juist de relatie gezocht met het meer kleinschalige coulisselandschap van het binnendijkse landschap en met de kolk. Het gemeenschappelijk groen en de moestuinen lopen over in de natuurlijke oevers rond de kolk en er is ingezet op een breed scala aan boomsoorten, die het gebied nu een rijk en groen karakter geven. Zo zijn twee werelden ontstaan die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden alsmede met het landschap van de IJssel.

Zestig jaar lang werd er stroom opgewekt langs de IJssel. De centrale werd eind 2015 gesloten en in de jaren daarna stapsgewijs gesloopt.

Een nieuwe metamorfose

De IJsselcentrale is ruim zestig jaar een beeldbepalend element langs de IJssel geweest. Het is echter niet realistisch gebleken om de schoorstenen, de opslagtanks en de enorme centrale hal na het sluiten van de centrale een nieuwe functie te geven, de kosten voor het instandhouden waren te hoog. Deze onderdelen van de centrale zijn daarom gesloopt. Het dienstengebouw met de hijshal, het koelwatergebouw, de vacuumgebouwtjes op de dijk en de twee insteekhavens met betonconstructies zijn behouden gebleven. Deze zullen een nieuwe betekenis krijgen bij de herontwikkeling van het gebied en zullen de verhalen van deze periode van energieopwekking levend houden. ENGIE is in gesprek met potentiele partijen die hier willen herontwikkelen.

In de geest van het voormalige gebruik wordt hier gedacht aan een ontmoetingsfunctie, maar nu voor de gehele stad. Insteek is om ook de rest van het te herontwikkelen gebied op zo'n manier in te richten dat de verhalen van de plek en de samenhang van het gebied (be-)leefbaar blijven.

Ook de schakeltuin van TenneT blijft voorlopig in werking en gehandhaafd. We houden er echter in de gebiedsvisie wel rekening mee dat deze in de toekomst mogelijk nog kan verdwijnen.







Ontmantelen van de IJsselcentrale

2.2 Huidige situatie

Centraal gelegen in het plangebied bevindt zich het terrein van de voormalige IJsselcentrale. Het overgrote deel van het terrein, waar de centrale hal, de schoorstenen en de opslagtanks stonden, bestaat nu uit open grasland. Waar hijshal, dienstengebouw en koelwatergebouw eerst in de schaduw stonden van de enorme centrale, vormen ze nu de blikvangers van het gebied. Ook de dijk om het terrein en de restanten van het groen rondom de voormalige centrale bepalen nu het beeld. Goed zichtbaar is de grote schaal van de IJssel en de locatie van de centrale, versus de kleinschaligheid en beslotenheid van het gebied rondom de dienstenwoningen en de schakeltuin.

Het buitendijkse gebied met de insteekhavens en uiterwaarden is Natura-2000 gebied, maar nog niet als zodanig ingericht. De oevers van de havens zijn nog vrij hard en op de uiterwaarden vinden nog agrarische activiteiten plaats. De betonnen steigers staan als stoere balkons in en naast de dijk, met hun voeten in de havens.

Een mooi contrast met het ondertussen lommerrijk begroeide gebied rondom de dienstenwoningen, waar grote bomen, struiken en natuurlijke oevers rondom de kolk het beeld bepalen. Rondom de schakeltuin is ook veel groen. Hier bevinden zich nu ook twee zonnevelden en direct naast de schakelstation een opslagterrein van TenneT en de voormalige parkeerplaatsen. Aan de zuidoostzijde is nog duidelijk het tracé van de spoorbaan die het terrein ontsloot herkenbaar.
Centraal in dit gebied ligt de oude kolk omringd met groen. Het gebied tussen de IJsselcentraleweg en de Professor Feldmannweg is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Zwolle. Het sluit aan de noordzijde aan op het Oldenelerpark en het Ittersumerpark en vormt onderdeel van het rondje Zwolle, een recreatieve route die een ring van parken, recreatiegebieden en natuurgebieden rondom de stad ontsluit. Aan de zuid- en oostzijde loopt het plangebied over in het landelijk gebied rondom Harculo en verder naar Windesheim. Rondom het Harculosepad liggen direct naast de planlocatie twee landelijke woningen. Hier ben je opeens buiten de stad.


Koelwatergebouw met de dijk op achtergrond


Dienstengebouw en Hijshal op de achtergrond


De dijk en de zuidelijke insteekhaven


De dienstwoningen


De groene kamers


Schakelstation TenneT

2.3 Gebiedswaarden en kansen

In het gebied zijn verschillende landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve waarden te vinden, die we willen behouden en een nieuwe betekenis en impuls willen geven. De belangrijkste waarden in het gebied en omgeving zijn:

Buitendijks natuurlandschap
Het steeds veranderende natuurlandschap van de IJssel, insteekhavens en uiterwaarden wordt afgezoomd door de dijk en omarmt het plangebied. Dit gebied is nog niet als natuur ingericht, maar is onderdeel van het Natura 2000 gebied. Het biedt grote kansen om de natuurwaarden in deze omgeving een nieuwe impuls te geven.

Binnendijks coulisselandschap
Het IJssellandschap rond Zwolle kent twee contrasterende gezichten; het dynamische en grootschalige buitendijkse landschap van de IJssel en het kleinschalige, lommerrijke coulisselandschap aan de binnenzijde van de dijk. Dit coulisselandschap tussen stad en rivier bestaat uit kleinschalige veldjes en houtwallen, parken, buitenplaatsen en de groene woonbuurten bieden een meer besloten, intieme leefomgeving voor mensen, planten en dieren. Binnendijks en buitendijks verrijken ze elkaar wat dat betreft. Dit is ook op de planlocatie goed zichtbaar. De lommerrijke omgeving van de kolk en de dienstenwoningen, met de volwassen bomen, de houtsingels en de groene kamers, is daarom van belangrijke waarde.

Schakel met de IJssel
De locatie van de voormalige centrale sluit qua maat en schaal aan op het buitendijkse landschap met de bruggen en steenfabrieken, maar vormt natuurlijk net zo goed een onderdeel van het binnendijkse gebied, zeker nu de grotere, industriële delen van de centrale zijn gesloopt. Hier komen de beide werelden samen. Deze plek biedt de unieke kans om Zwolle een gezicht en plek te geven aan de IJssel, en om een meer innige relatie met de rivier te creëren. Nergens komt de stad zo dicht bij de IJssel en kun je zo goed bij het water komen. Het openbaar maken van de IJsseldijk is een belangrijk uitgangspunt.

Buitendijks


IJssel en uiterwaarden


Steenfabrieken

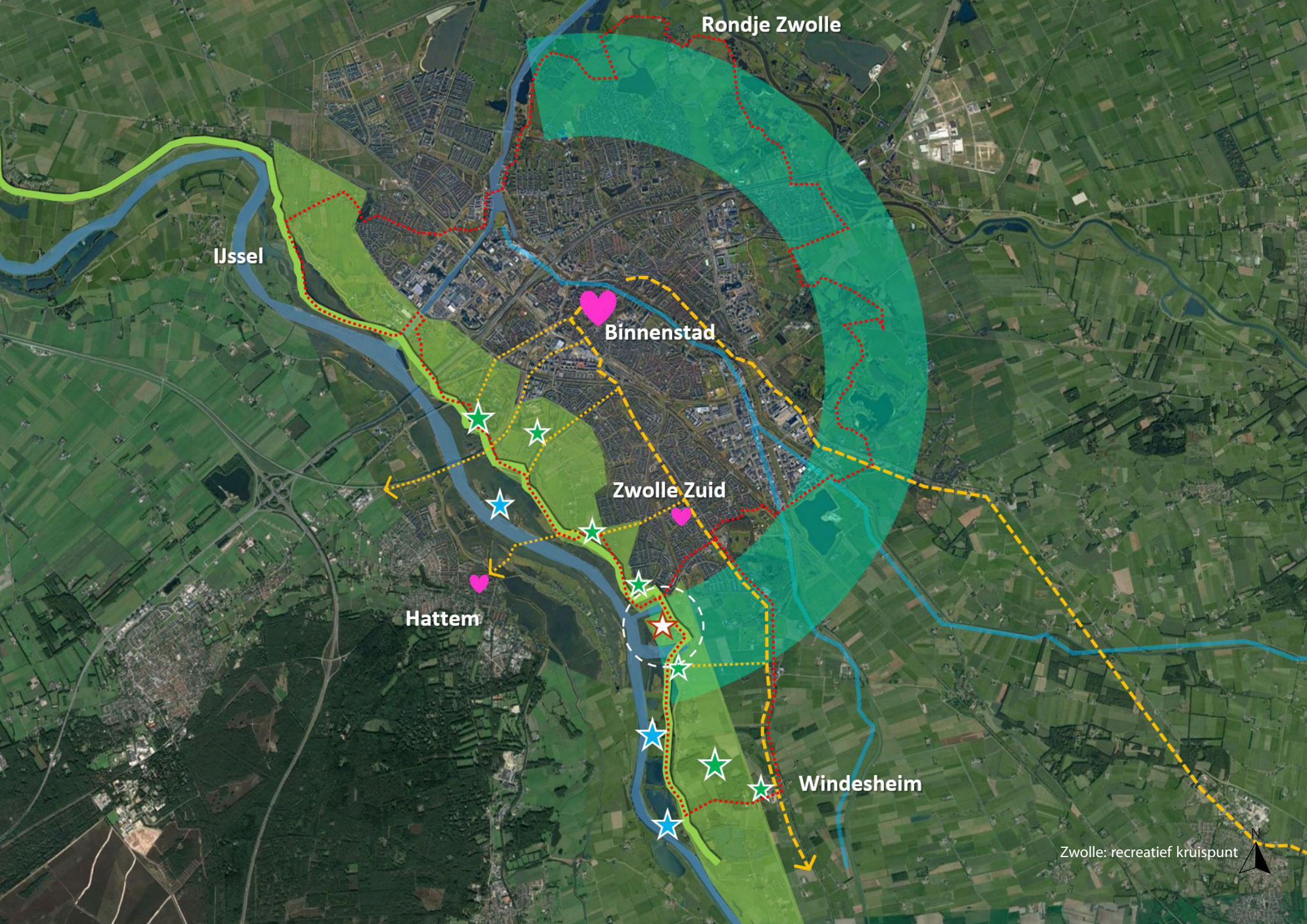

IJsselcentrale

Binnendijks


Stadswijken


Buitenplaatsen en parken


Coulisselandschap en buurtschappen


Rondje Zwolle
IJssel
Binnenstad
Zwolle Zuid
Hattem
Windesheim
N
Zwolle: recreatief kruispunt

Recreatief uitloopgebied voor de stad
Het rivierlandschap langs de IJssel heeft al heel lang een belangrijke recreatieve betekenis voor Zwolle, die is terug te zien in de druk gebruikte fiets- en wandelroutes op en langs de dijk en de diverse parken en recreatiegebieden zoals de Uitspanning "Het Engelse Werk", het landgoed Schellerberg en Windesheim. Recreanten wisten in het verleden ook het plangebied te vinden, zoals de bezoekers van het voormalige Kristalbad in de zuidelijke insteekhaven en de sportvissers rond de kolk.

Het afgesloten terrein vormt nu een barrière in een rijk en veelgebruikt netwerk van recreatieve routes rondom Zwolle, Harculo en Windesheim. Bij herontwikkeling van het gebied ontstaat een kans om de recreatieve routes rondom Zwolle, Harculo en Windesheim met elkaar te verbinden en op enkele plekken de oevers toegankelijk te maken. Zo kan de recreatie een flinke impuls krijgen en meer worden verdeeld over de gebieden.

Levende verhalen
Er is in dit gebied in het verleden veel gebeurd en het levend houden van die verhalen is waardevol. Het cultuurhistorisch onderzoek gaat hier dieper op in. De kolken en de dijk vertellen het verhaal van de strijd tegen het water. Deze landschappelijke elementen vormen de structurele dragers van de visie en krijgen een nieuwe betekenis voor de natuur en de recreatie. De gehandhaafde gebouwen van de centrale, de insteekhavens en de steigers vertellen het verhaal van de energieproductie. Het dienstengebouw, de hijshal en het koelwatergebouw krijgen een nieuwe functie en de waardevolle kunst in het interieur van het dienstengebouw wordt daarin meegenomen.
Ook de voormalige vacuümgebouwtjes, de voormalige aan- en afvoerhavens van de centrale en de kolensteiger en oliesteiger dienen een prominente plek en nieuwe betekenis te krijgen in het gebied. Het oude spoortracé naar de zuidelijke insteekhaven blijft als relict gehandhaafd. De dienstwoningen aan de kolk en de Professor Feldmannweg en ook het waardevolle groen daaromheen blijven gehandhaafd. Waardevolle bomen, de moestuinen en de gemeenschappelijke groentjes, 'the common', worden zoveel als mogelijk opgenomen binnen de herontwikkeling.
De terreininrichting, naar ontwerp van de landschapsarchitect Hein Otto, met krachtige groenstructuren, lommerrijke beplanting en een sterkte relatie met het landschap vormen de basis en de inspiratie voor de nieuwe groeninrichting.

Energie
Al 70 jaar is dit een gebied waar energie wordt geproduceerd, en energie maakt onderdeel uit van de identiteit van het gebied. Ondanks dat de centrale is verdwenen ligt er nog wel de nodige infrastructuur en wordt er ook nu schone energie opgewekt in de vorm van zonnevelden. ENGIE is als eigenaar bovendien zelf vergaand aan het investeren in duurzame energieproductie voor steden.
De herontwikkeling biedt daarmee de kans hier een energieleverende wijk te realiseren, het opwekken van schone energie te intensiveren en te koppelen aan de opslag en de buffering van duurzaam geproduceerde elektriciteit. Het gebied kan zo een vliegwiel vormen voor de energietransitie van Zwolle-Zuid. ENGIE heeft daarvoor de expertise in huis en heeft ook de ambitie dit gebied te gebruiken om nieuwe technieken te onderzoeken en waar mogelijk verder uit te rollen.

2.4 Wensen, opgaven en ideeën vanuit de omgeving

Tijdens het intensieve participatieproces zijn door omwonenden en geïnteresseerden veel verschillende wensen, opgaven en ideeën meegegeven voor dit gebied, vaak in het verlengde van de beschreven gebiedswaarden. Deze zijn allemaal bij elkaar gebracht in een beeldverslag. Het is duidelijk dat dit gebied grote kansen biedt voor de stad en de omgeving:

- Gebruik deze kans om de stad, het landschap en de rivier met elkaar te verbinden en verknoop recreatieve routes voor fietsers en wandelaars.
- Grijp de mogelijkheid om Zwolle aan de IJssel te leggen. Op veel plekken is de IJssel moeilijk te bereiken. Maak de oevers openbaar en de uiterwaarden (beperkt) toegankelijk.
- Geef een impuls aan de natuur en onderzoek of deze te combineren is met extensieve recreatie, aan, op en in het water.
- Verlies de ruimtelijkheid op deze plek niet uit het oog, met behoud van vergezichten vanaf de dijk en over de insteekhavens.
- De te transformeren gebouwen van de centrale, de ruimte daaromheen en de naastgelegen insteekhaven vormen een aantrekkelijke plek voor een gezellige ontmoetingsplaats voor Zwolle; de nieuwe Uitspanning aan en misschien wel in de IJssel. Genoemde functies die hier zouden kunnen landen zijn: onderzoek, educatie, horeca, werken, broedplaats, kunst, cultuur, kleinschalige evenementen, stadsstrand, etc.
- Zet in op duurzaam wonen aan en op het water. Deze plek biedt een mooie kans om een onderscheidend woonmilieu toe te voegen aan de stad.

- De ideeën variëren van stoere, kloeke appartementengebouwen, die refereren aan de voormalige centrale, tot kleinschalige woonvormen in het groen en allerlei tussenvormen daarvan.
- Wek hier schone energie op en gebruik de locatie ook voor opslag van energie. Gedacht wordt aan energie uit water, aarde en zon. Windmolens ziet men op deze plek niet zitten.
- Heb bij alles wat je gaat doen aandacht voor het voorkomen van (verkeers) overlast en onveiligheid voor de omwonenden. Specifiek zijn daarbij de IJsselcentraleweg, Commissarislaan en het Harculosepad genoemd.

2.5 Doelstellingen

Op basis van de ambities van de eigenaren, de meegegeven uitgangspunten vanuit de gemeente Zwolle en de wensen, opgaven en idealen vanuit de omgeving zijn de doelstellingen geformuleerd, die het vertrekpunt vormen voor de gebiedsvisie.

Landschap en natuur

- Natuurwaarden in de uiterwaarden en insteekhavens versterken, als primaire functie in het gebied.
- Zoveel mogelijk behoud en versterken van biodiversiteit.
- Een nieuwe, groene stadsbuurt binnen de dijken die zoveel mogelijk natuurinclusief wordt ontwikkeld en die parallel een openbaar natuurgebied met wellicht mogelijkheden voor extensieve recreatie buiten de dijken toevoegt aan de stad.
- Het Professor Feldmannpark maakt onderdeel uit van de hoofdgroen-structuur, waarbij de functies van het groen behouden en versterkt worden.

Cultuurhistorie

- De cultuurhistorische karakteristiek dient uitdrukkelijk door te klinken in de nieuwe ontwikkeling en kan zo betekenis geven aan de toekomstige leefomgeving. Door nieuwe architectonische en stedenbouwkundige ingrepen in verband te brengen met de karakteristieken van de bestaande en verdwenen structuren en gebouwen, kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de identiteit van het gebied. Bijvoorbeeld de architectuur van de centrale kan als inspiratie dienen voor toekomstige ontwikkelingen. Op deze wijze kan een hedendaagse leefomgeving ontstaan die op betekenisvolle en zorgvuldige wijze rekening houdt met het verleden.
- Verhalen van de locatie levend houden.
- Bij de ontwikkeling van woningbouw aan de Professor Feldmannweg is het van belang dat de visuele relatie tussen de fabriek en de bestaande woningen behouden blijft. De woningen hebben een hoge cultuurhistorische waarde. Behoud van deze woningen is dus een randvoorwaarde.
- Cultuurhistorische analyse/waardestelling (opgesteld door Het Oversticht) als inspiratiebron benutten, zowel bij de gebiedsvisie als bij de verdere planuitwerkingen.
- Terreininrichting naar ontwerp van Hein Otto als inspiratie voor de nieuwe groeninrichting.

Recreatie en economie

- Een nieuwe Uitspanning in Zwolle-Zuid met ruimte voor leisure, horeca, kunst, cultuur, kleinschalig werken, en dergelijke. Toevoeging van horeca gericht op het water is een wens. Zwolle wil graag een jongere doelgroep aantrekken en kenniswerkers. Deze doelgroep houdt van een creatief en onderscheidend aanbod. De nieuwe Uitspanning en de invulling van het gebied dragen daaraan bij.
- De recreatie rond Zwolle verrijken met recreatieve routes tussen stad en buitengebied, het rondje Zwolle verrijken en nieuwe plekken aan het water toevoegen.
- Zwolle een gezicht aan de IJssel geven.
- Zwolle wil zich richten op het aantrekken en ontwikkelen van sectoren als ICT, Health en Creatieve industrie en e-commerce. Zakelijke bijeenkomsten op deze aantrekkelijke locatie dragen bij aan deze speerpunten uit het economisch perspectief.

Wonen

- Een gemêleerde wijk met een combinatie van functies (wonen, werken, energie, natuur en ontspanning). Onderscheidend woon-, werk- en leisuremilieu.

- Een gemengd programma dat een verrijking vormt voor Zwolle: met wonen, werken, recreëren, zorg, natuureducatie, stadslandbouw, etc.
- Een hechte, inclusieve gemeenschap, waar ontmoeting en voor elkaar zorgen zoveel mogelijk wordt gestimuleerd. Ruimte voor collectieve buitenruimtes.
- Een onderscheidend suburbaan woonmilieu dat zich kenmerkt door rustig en ruim wonen in een groene of blauwe omgeving binnen de invloedssfeer van de stad. Het woningbouwprogramma bestaat voor circa 70% uit grondgebonden woningen en circa 30% gestapelde woningen (appartementen). De focus ligt hiermee op grondgebonden wonen.
- Het woningbouwprogramma sluit aan op het gemeentelijk woonbeleid, zoals opgenomen in de Woonvisie en de Ontwikkelstrategie Wonen, waarbij wordt uitgegaan van de verdeling 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur.
- Circa 450-500 woningen in de deelgebieden 'Tussen de dijken' en 'De Uitspanning' op terrein van ENGIE. De genoemde aantallen zijn exclusief eventuele flexwoningen in de bestaande gebouwen.
- Circa 50-70 woningen in het deelgebied 'Professor Feldmannpark'.
- De locatie biedt vanwege de unieke landschappelijke ligging en kwaliteiten aanleiding om afwijkende woontypologieën te verkennen en/of afwijkende ontwikkelvormen (denk daarbij aan emissiearm bouwen, zelfbouw, CPO/PO, flexwonen, modulair bouwen, coöperatief ontwikkelen).

Mobiliteit en toegankelijkheid

- Zoveel mogelijk inzetten op duurzame mobiliteit: fietsen, wandelen, (elektrisch) autodelen, OV, elektrisch autorijden.
- Voetgangers en fietsers op de eerste plaats. Realiseren van comfortabele, aantrekkelijke en veilige fietsroutes binnen en buiten het plangebied, goed verbonden met het bestaande fietsnetwerk in de stad. Goede (fysieke) toegankelijkheid van de openbare ruimte voor iedereen.
- Passend openbaarvervoerconcept in de wijk of extra lus huidige busverbinding over de IJsselcentraleweg.
- Veilige en aantrekkelijke wegen.
- Aandacht voor het kruispunt IJsselcentraleweg - Commissarislaan, vooral voor fietsverkeer en het beperken van het sluipverkeer via het Harculosepad.
- Onderzoeken mogelijkheden van een mobiliteitshub; een plek waar verschillende duurzame vervoerwijzen worden aangeboden, zoals bijvoorbeeld een elektrische fiets of een elektrische deelauto, in combinatie met andere functies, zoals energieopwekking, buurtvoorzieningen en een ontmoetingsplek met pakketkluizen. De nieuwe Uitspanning is daarvoor de meest voor de hand liggende plek.
- De auto in de woonbuurt zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte. Een buurt met veel ruimte op straat om te wandelden, te spelen en te ontmoeten.

Energie

- Inzetten op ontwikkeling van een energie producerende buurt met duurzame energiesystemen.
- Streven naar een nieuw stukje Zwolle dat schone energie (elektriciteit en warmte) oplevert voor Zwolle-Zuid en Harculo.
- Een vliegwiel voor de energietransitie door het testen en onderzoeken van nieuwe concepten (energieproeftuin en energiebuffering).
- Een voorbeeldwijk voor de de toekomst.

Duurzaamheid

- Een klimaatadaptieve buurt, die is voorbereid op intensievere periodes van regenval en langere periodes van droogte en hitte in de toekomst.
- Een woongebied met sponswerking; regenwater in principe laten infiltreren en bergen in wadi's. Gebruik hemelwater voor giet- en eventueel spoelwater.
- Hittestress tegengaan met groen in de openbare ruimte en met gerichte ingrepen in de bebouwing.
- Een stadsbuurt die streeft naar circulariteit, waar alle stromen zoveel mogelijk worden gesloten: water, energie, afval, materialen.
- Het gebied wordt zo ingericht dat een gezonde leefomgeving ontstaat voor mensen, dieren en planten, waar mensen verleid worden te bewegen en te ontmoeten. Het wordt een gebied met schoon water, schone grond, schone lucht en veel groen. Daarbij spelen aspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit en (externe) veiligheid een rol.


Visiekaart IJsselcentrale & omgeving
De Uitspanning
Wonen tussen de dijken
Klimaatpark
Professor FeldmannPark
Energietuin
TenneT schakeltuin
Bestaande dienstwoningen
Nader te onderzoeken gebied wonen, groen, energie
Gemengd gebied: wonen-werken
Professor Feldmannweg
IJsselcentraleweg
De kolk
Hoofdgroenstructuur
De IJsseldijk
Recreatieve fietsroute
Recreatieve wandelroute
Struinpaden (nader te onderzoeken)
Betonsteiger noordelijke insteekhaven
Betonsteiger zuidelijke insteekhaven
Accent aan de dijk; uitzichtpunt
Bestaand groen
Nieuwe bomen
N
50 m
100 m

03 RUIMTELIJKE VISIE

3.1 Inbedding tussen stad en landschap

Het gebied van de IJsselcentrale ligt op een bijzondere plek, tussen stad, buitengebied en IJssel. De herontwikkeling van het terrein van de IJsselcentrale biedt de unieke kans om de stad, het landschap en de rivier met elkaar te verbinden en het nu ontoegankelijke landschap aan de IJssel (be)leefbaar te maken. Zo maken we een nieuwe aantrekkelijke stadsrand en een nieuw gezicht van Zwolle aan de IJssel. We gebruiken de bestaande kwaliteiten van het gebied en voegen nieuwe waarden toe. We verknopen recreatieve routes langs de IJssel, rond Zwolle en naar Windesheim, en creëren aantrekkelijke ontmoetingsplekken in het groen, aan het water en rondom de te transformeren gebouwen van de voormalige centrale. Zo krijgt de stad met de herontwikkeling nieuwe natuur, nieuwe recreatie, nieuwe woningen, nieuwe ontmoetingsplekken en nieuwe energie.

3.2 Landschappelijke en stedenbouwkundige hoofdstructuur

De bestaande landschappelijke elementen en structuren in het gebied vormen een stevig ruimtelijk raamwerk waarbinnen verschillende buurtjes een eigen ontwikkeling krijgen, ieder met eigen uitstraling, functie en programma. De groen-blauwe hoofdstructuur wordt gevormd door:

- De IJssel met de uiterwaarden.
- De IJsseldijk.
- De noordelijke en zuidelijke insteekhaven.
- De Professor Feldmannweg en de IJsselcentraleweg.
- De kolk en de groene kamers.
- Het “Klimaatpark”.

IJssel, uiterwaarden en IJsseldijk
De IJsseldijk vormt de groene ruggengraat, een lineaire groenstructuur in het rivierlandschap. Door de dijk toegankelijk te maken worden de natuurgebieden, parken en buitenplaatsen langs de rivier verbonden en ontstaat er een aantrekkelijk continue wandelnetwerk langs de rivier tot aan het buurtschap Harculo en verder naar Windesheim.
De dijk vormt tevens een brede groene omlijsting van het gebied, een langgerekt natuurpark en een openbaar toegankelijk balkon voor de stad aan de IJssel.

De ambitie is om de natuurwaarden in het buitendijkse gebied op en rond de dijk verder te ontwikkelen en daarmee de ecologie en biodiversiteit een impuls te geven. Er wordt verkend of vanaf de bloemrijke dijk struinpaden naar de ruige uiterwaarden kunnen lopen waarmee een fraai uitloopgebied voor natuurliefhebbers ontstaat. Onder voorwaarde dat dit ecologisch inpasbaar is.

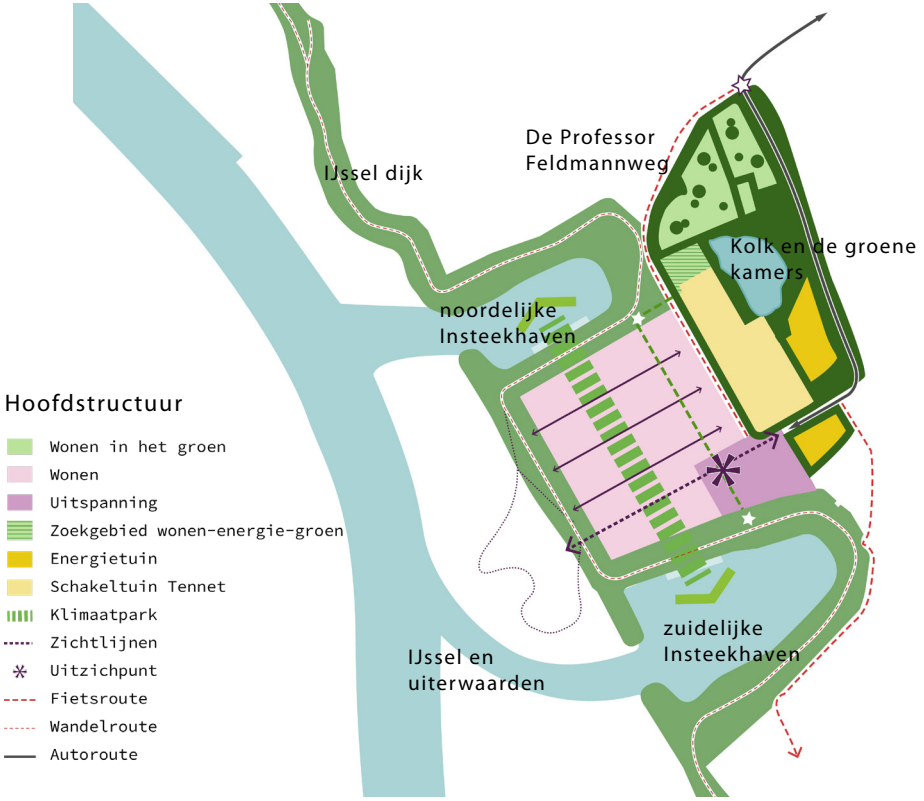
Insteekhavens
De twee insteekhavens vormen de overgangen naar Zwolle en Harculo. In en rondom de beide havens krijgt de natuur de vrije hand en ontstaat er zo meer ruimte voor de doelsoorten die bij het Natura-2000 gebied Rijntakken horen. De noordelijke insteekhaven mag daarbij geleidelijk meer begroeid raken met riet en wilgen, mits dit niet ten koste gaat van de waterbergende capaciteit.



ligging plangebied in Zwolle en aan de IJssel

De betonnen steiger wordt een openbaar toegankelijk balkon in deze geleidelijk groeiende (en ontoegankelijke) natuurhaven, waar bezoekers onderdeel worden van de dynamische natuur die hier groeit en bloeit.

De zuidelijke insteekhaven aan de zijde van Harculo zal meer open moeten blijven, aangezien deze ook een rol speelt in de wateraanvoer vanuit de IJssel naar Zwolle Zuid. Langs de oevers krijgt de natuur de vrije hand. Onderzocht zal worden of ondergeschikt aan de natuurwaarden ook extensieve recreatie mogelijk is, gekoppeld aan de nieuwe uitspanning in en rondom het dienstengebouw en het koelwatergebouw. Te denken valt aan bijvoorbeeld een klein stadsstrand of een aanlegsteiger voor bootjes. Indien recreatie en natuur niet verenigbaar is, prevaleert natuur. Mogelijk dat het vacuümgebouwtje daar nog een rol in kan spelen. Ook voor de opvallende kolensteiger wordt een nieuwe functie gezocht. Beide havens bieden vanaf de dijk mooie doorzichten naar de IJssel.



De Professor Feldmannweg en IJsselcentraleweg

De Professor Feldmannweg en de IJsselcentraleweg blijven de belangrijke ontsluitingswegen voor het gebied en omarmen een lommerrijk gebied met groene kamers rond de kolk.
De Professor Feldmannweg wordt de groene hoofdentree voor langzaam verkeer. Deze sluit het gebied aan op Zwolle-Zuid, maar ook op de fietsroute over de dijk. Deze wordt doorgetrokken tot aan de zuidelijke insteekhaven en verder naar Harculo en Windesheim. Het wordt een echte belevingsroute, waar de bezoekers op de fiets (en wat bestemmingsverkeer) een totaaloverzicht krijgen van alle verhalen van deze plek.

Komend vanuit Zwolle-Zuid zijn er zichtpunten en doorkijkjes op de dienstenwoningen, de dijk, het vacuümgebouwtje, de kolk, de schakeltuin en de zonnevelden en kom je tenslotte uit bij de nieuwe Uitspanning rondom het dienstengebouw, de hijshal en het koelwatergebouw. Vanaf de Uitspanning loopt de fietsroute door over de dijk langs de zuidelijke insteekhaven naar Harculo.

De IJsselcentraleweg loopt langs het spoor en is daarmee het meest geschikt voor de ontsluiting van autoverkeer. Deze route eindigt bij de nieuwe Uitspanning en loopt hier over in de (bestaande) zichtlijn, die het oude spoor volgt door de hijshal heen naar de dijk. Hier is een prachtig panorama over de IJssel naar Hattem.
De mobiliteitskeuzes voor de Professor Feldmannweg en de IJsselcentraleweg zijn mede ingegeven door wensen vanuit de omgeving.

De kolk en de groene kamers

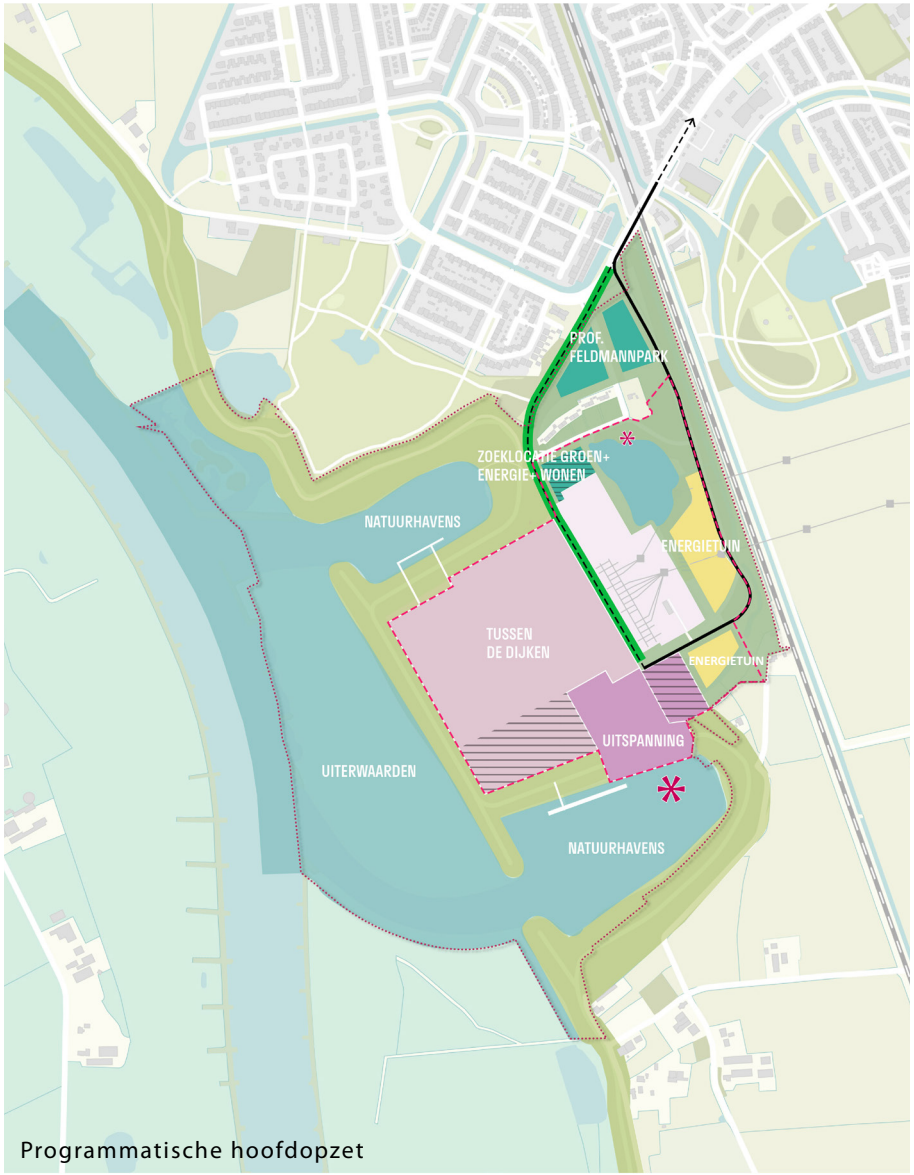
Het kleinschalige en lommerrijke landschap rond de kolk vormt een wereld van kleine en grotere groene kamers en vormt een stevige groene afscherming van het oostelijk gelegen spoor. Het maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Zwolle. Ingepast in dit groen bevinden zich ook de dienstwoningen, de zonnevelden en de schakeltuin. We versterken de houtwallen en groene omlijsting met gerichte nieuwe aanplant, zodat het gebied aantrekkelijker wordt, de samenhang verder wordt versterkt en de biodiversiteit een impuls krijgt.
Rond de dienstwoningen krijgen de collectieve groene plekken een opknapbeurt. Waar dat nog nodig is krijgt de kolk natuurvriendelijke oevers met rietkragen. Gekoppeld aan de verstevigde groene kamers wordt ook het netwerk van wandelpaden door het gebied aangevuld, zodat de kolk en de natuur hier beter (be)leefbaar worden en het gebied een aanvulling gaat vormen op de recreatieve netwerk. Her en der prikt een vissteiger door de rietkragen naar het water.
Mocht TenneT op termijn vertrekken, dan kan opnieuw naar invulling van deze “kamer” binnen de hoofdgroenstructuur worden gekeken.

3.3 Deelgebieden

Binnen dit robuuste landschappelijke raamwerk onderscheiden we vijf deelgebieden met ieder een eigen herkenbare identiteit:

1. ***De Uitspanning;** een cluster van bestaande en nieuwe gebouwen in het zuidoosten, dat de stedenbouwkundige schakel vormt in het gebied en een vanzelfsprekende ontmoetingsplek is.
2. ***Tussen de dijken;** een nieuw woongebied aansluitend aan de Uitspanning, omarmd door de dijk en de insteekhavens. In het hart van deze nieuwe buurt komt een klimaatpark, dat ligt opgespannen tussen de steigers aan de beide insteekhavens.
3. ***Het Professor Feldmannpark;** een nieuw woongebied rondom de voormalige dienstwoningen, ingepast tussen de bomen.
4. ***De Energietuin;** rondom het schakelstation (TenneT) komt een serie groene kamers met voorzieningen voor de productie en de opslag van schone energie.
5. ***Natuurgebied: IJsseldijk, uiterwaarden en insteekhavens.***

**Uitspanning: als pleisterplaats; plek waar mensen onderweg halthouden om uit te rusten en wat te eten, als een plek waar mensen komen om zich te amuseren/ locatie die mensen aantrekt/ trekpleister met respect voor het Natura2000 gebied.*



Programmatische hoofdopzet

Deelgebied 1: De Uitspanning

Het dienstengebouw, de hijshal en het koelwatergebouw krijgen een nieuwe bestemming en in, tussen en rondom deze gebouwen ontstaat een gezellige ontmoetingsplek voor Zwolle. Hier komen bewoners en recreanten samen en is er ruimte voor bijvoorbeeld kunst, cultuur, werken, daghoreca en kleinschalige evenementen of wellicht een kleinschalig stadsstrand (indien inpasbaar).
De precieze invulling zal in de uitwerking nader handen en voeten moeten krijgen. Er wordt onder andere gedacht aan een open atelier in het koelwatergebouw, waar kunstwerken worden gemaakt en tentoongesteld en waar exposities, cursussen en lezingen worden gegeven. Deze plek moet uitgroeien tot een hotspot waar cultuurhistorie, landschap, cultuur en kunst, recreatie en ontspanning samenkomen. De bestaande bebouwing heeft een grote aantrekkingskracht, gelegen aan de poort van de oude IJsselcentrale, nabij de dijk en de zuidelijke insteekhaven. Met de maat en de schaal van de bebouwing en de stoere steiger voor de deur vormt dit cluster de nieuwe blikvanger in het gebied. De historie van de centrale blijft hier zichtbaar en de creatieve invulling geeft het gebied positieve energie.

Uitgangspunten De Uitspanning

- *De historie van de IJsselcentrale met goede integratie van bestaande gebouwen zichtbaar houden.*
- *De cultuurhistorische analyse van Het Oversticht als inspiratie bij uitwerking vervolgstappen.*
- *Gebied als pleisterplaats voor de omgeving en Zwolle-Zuid versterken;*
- *Zichtlijn richting de dijk behouden.*
- *Creatief en onderscheidend aanbod van functies situeren: leisure, horeca, kunst, cultuur, kleinschalig werken, zakelijke bijeenkomsten, e.d..*
- *Wonen in vorm van flexwonen, kunstenaarsateliers, e.d. toevoegen.*
- *Eventuele nieuwe woningen langs de dijk situeren; woningen rondom het gebied zorgen voor levendigheid.*
- *Knooppunt van recreatieve routes langs de IJssel.*
- *Parkeren waar mogelijk uit het zicht (gebouwd of maaiveld) en/of landschappelijk ingepast, eventueel in combinatie met een mobiliteitshub;.*
- *De relatie met de zuidelijke insteekhaven versterken (bijvoorbeeld via een route, uitzichtspunt, steiger, e.d.).*

Deelgebied 2: Tussen de dijken

Het voormalige gebied van de IJsselcentrale wordt getransformeerd tot een bijzonder woongebied, omarmd door de dijk, de Professor Feldmannweg/de IJsselcentraleweg en de Uitspanning. Binnen dit gebied wordt de ruimtelijke hoofdstructuur aangevuld met een ecologisch ingericht klimaatpark, dat de beide insteekhavens en steigers gaat verbinden en ruimte gaat bieden voor diverse functies, zoals het opvangen en vasthouden van water, stadsnatuur, avontuurlijk spelen, stadslandbouw, ontmoeting, etc. In de verdere uitwerking wordt de positie van dit langgerekte park nader bepaald. Rondom dit klimaatpark komt een intiem woongebied met autoluwe en autovrije paden, met kleine parkjes (zogenaamde pocketparks) en hofjes.

De stedenbouwkundige opzet volgt de orthogonale structuur (vrij strakke en lijnvormige hoofdstructuur) van de voormalige centrale en verbindt het wonen met de omliggende dijk en eenmaal boven met het prachtige landschap van de IJssel. De oorspronkelijke stoere landschapsinrichting, met robuuste groenblokken en nog bestaande bomen, wordt maximaal mogelijk ingepast. De woningen staan achter de dijk, maar waar dat kan wordt direct, of indirect een relatie gelegd met het rivierenlandschap. Langs de dijk liggen de woningen aan een autovrij pad en ze kijken over de dijk heen. Binnen het gebied komen veel woonstraatjes uit op de dijk, zodat je alleen maar even de straat hoeft uit te lopen om op de dijk te komen en te genieten van de fenomenale uitzichten. Door de hijshal loopt een lange zichtlijn, vanuit de Uitspanning, door het woongebied naar de dijk. De dijk is een langgerekt wandelpark en groen balkon. Zo is zelfs tussen de dijken de IJssel overal dichtbij.
Aan de zuidrand van het deelgebied worden de mogelijkheden voor invulling nader onderzocht. In het verlengde van de Uitspanning zou hier een combinatie van wonen en werken kunnen worden toegevoegd. Wanneer blijkt dat hiervoor onvoldoende markt bestaat, kan het geheel als wonen worden ingevuld. Dit wordt nader uitgewerkt in de vervolgfase van het stedenbouwkundig ontwikkelplan.

Als tegenwicht tegen de grote ruimtelijkheid, de vele doorzichten en de weidse maat en schaal van de uiterwaarden, de insteekhavens en de dijk, worden er ook intiemere plekken gemaakt met besloten woonpaden, pocketparks en groene hofjes. Op die manier ontstaat ook geborgenheid en een prettig microklimaat. Vanaf de Uitspanning loopt een slingerende route langs dit soort verborgen plekjes richting de noordelijke insteekhaven.
De woningen staan in luchtige woonblokken rondom private of collectieve binnentuinen. Hier kun je ook op winderige dagen in de luwte buiten zitten.

Uitgangspunten Tussen de dijken

Woonprogramma

- *Een onderscheidend suburbaan woonmilieu dat zich kenmerkt door rustig en ruim wonen in een groene of blauwe omgeving binnen de invloedssfeer van de stad. Het woningbouwprogramma bestaat voor circa 70% uit grondgebonden woningen en circa 30% gestapelde woningen (appartementen). De focus ligt hiermee op grondgebonden wonen.*
- *Voor het woningbouwprogramma geldt de verdeling van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur.*
- *Circa 450-500 woningen in de deelgebieden 'Tussen de dijken' en 'De Uitspanning' op terrein van ENGIE. De genoemde aantallen zijn exclusief eventuele flexwoningen in de bestaande gebouwen.*
- *Onderscheidende woonvormen en/of afwijkende woontypologieën (zelfbouw, CPO/ PO, flexwonen, modulair bouwen, coöperatief ontwikkelen, e.d.) zijn mogelijk.*

Waarden

- *De cultuurhistorische analyse van Het Oversticht als inspiratie bij uitwerking.*
- *Bestaande groenelementen en bomen waar mogelijk integreren.*

Ruimtelijke randvoorwaarden

- *Ruimte voor collectieve buitenruimtes, waar ontmoeting en voor elkaar zorgen zoveel mogelijk gestimuleerd wordt.*
- *Klimaatpark als groene hart met ruimte voor water, groen, ontmoeting, spelen en recreëren.*
- *Open zichtlijn richting de dijk en het klimaatpark.*
- *Klimaatadapatief en natuurinclusief ontwikkelen is het vertrekpunt.*
- *Representatieve en samenhangende uitstraling van de bebouwing naar de de omgeving.*
- *Nadruk ligt op autoluwe straatjes, waar mogelijk zelfs autovrij.*
- *Parkeren zoveel mogelijk uit zicht (gebouwd of maaiveld).*

Deelgebied 3: Het Professor Feldmannpark

Het noordelijke deel tussen de Professor Feldmannweg en de IJsselcentraleweg ligt binnen de hoofdgroenstructuur en wordt ontwikkeld tot een nieuw woonpark waarbij het landschapsontwerp met daarin de bestaande dienstwoningen als inspiratie dienen. Wonen in de groene kamers en tussen de bomen is het leidende thema voor dit gebied. Ook wordt ingespeeld op de collectiviteit die zo kenmerkend is voor de wederopbouw. De woningen staan in clusters bij elkaar en omzoomd door collectieve groene ruimtes, waar plek is voor bijvoorbeeld stadslandbouw, een imkerij, een collectief beheerde moestuin of gemeenschappelijke speelplekken. De woningen worden duurzaam ingepast in de bestaande groenstructuur. De ontsluiting vindt plaats vanaf de bestaande route naar de dienstwoningen en vanaf de IJsselcentraleweg. De bestaande dienstwoningen blijven behouden en ook de visuele relatie met de kolk en het zicht op de gebouwen van de voormalige centrale is een belangrijk uitgangspunt bij de uitwerking. Vanuit het gebied lopen informele wandelroutes rond de kolk.

Uitgangspunten Professor Feldmannpark

Woonprogramma

- *Een onderscheidend suburbaan woonmilieu dat zich kenmerkt door rustig en ruim wonen in een groene of blauwe omgeving binnen de invloedssfeer van de stad. Het woningbouwprogramma bestaat voor circa 70% uit grondgebonden woningen en circa 30% gestapelde woningen (appartementen). De focus ligt hiermee op grondgebonden wonen.*
- *Voor het woningbouwprogramma geldt de verdeling van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur.*
- *Circa 50-70 woningen.*
- *Onderscheidende woonvorm dat gericht is op collectiviteit, waarbij co-creatie mogelijk is.*

Waarden

- *Cultuurhistorie: Behoud cultuurhistorisch waardevolle woningen en groenstructuren voortkomend uit het oorspronkelijke ontwerp van Hein Otto.*
- *Ecologie: Ecologische waarden analyseren en versterken door de ontwikkeling.*

- *Landschap: Landschappelijke kwaliteiten (kamerstructuur) bewaken en inzetten als kaders voor de nieuwe ontwikkeling.*

Ruimtelijke randvoorwaarden
- *Een suburbaan woonmilieu, zorgvuldig ingepast binnen de hoofdgroenstructuur.*
- *Behouden van de kamerstructuur en herstel groenstructuur oostzijde Professor Feldmannweg.*
- *Woningtypen hebben een compacte footprint en zijn passend bij de plek.*
- *Beperkte privé-buitenruimte (tuin) en grootschalige collectieve buitenruimten.*
- *Collectieve buitenruimten d.m.v. co-creatie vormgeven met toekomstige bewoners.*
- *Compacte parkeeroplossing voor bewoners parkeren passend bij het woonsegment en uit het zicht van het openbaar gebied.*
- *Klimaatadapatief en natuurinclusief ontwikkelen is het vertrekpunt.*

Deelgebied 4: De Energietuin
Ten zuiden van de kolk wordt de schakeltuin van TenneT omzoomd met zonnevelden en wordt gedacht over het toevoegen van ondiepe geothermie, aquathermie en opslag van elektriciteit binnen de groene kamers. Zo ontstaat een energietuin, waar elektriciteit wordt geproduceerd en opgeslagen in buurtbatterijen en waar warmte wordt geproduceerd voor de nieuwe woningen en mogelijk later ook voor de bestaande woningen in Zwolle-Zuid. Dit kan ook weer worden gekoppeld aan de mobiliteitshub bij de Uitspanning; ondersteunen van elektrisch vervoer. De parkeerplaatsen ten behoeve van de voormalige centrale liggen rondom de schakeltuin en kunnen in de toekomst bijvoorbeeld plaats bieden aan oplaadfaciliteiten, die ook kunnen worden gebruikt door bewoners en bezoekers. De Energietuin wordt landschappelijk versterkt met nieuwe groenstructuren en houtwallen, zodat het gebied een stevige groene uitstraling behoudt.

Net als de IJsselcentrale een blikvanger was, liggen er kansen bij herontwikkeling om de toekomstige energiefaciliteiten ook tot architectonische beeldmerken van het gebied te maken. Maar dan natuurlijk op een meer bescheiden schaal. Tussen het groen in de Energietuin staan architectonische pareltjes, die het trotse verhaal van de energietransitie vertellen. Waar dat mogelijk is zetten we in op dubbelgebruik en worden deze gebouwen en faciliteiten gecombineerd met recreatie-, speel- en sportmogelijkheden. De schakeltuin van TenneT wordt in de fase van de stedenbouwkundige uitwerking nader onderzocht voor wonen, energie en groen.

Uitgangspunten De Energietuin

- *Hoofdgroenstructuur als raamwerk en omlijsting van de energietuinen.*
- *Integreren en waar mogelijk versterken van ecologie en natuur rondom de energietuinen.*
- *Duurzame schone energie en energiebuffering voor de buurt en Zwolle-Zuid.*
- *Ruimte voor een nieuw energieicoon.*
- *Invulling gebied ten noorden van TenneT nader onderzoeken in stedenbouwkundg plan.*

Deelgebied 5: Natuurgebied: IJsseldijk, uiterwaarden en insteekhavens
Het landschap langs de IJssel wordt als natuurgebied verder versterkt. Er komen fiets- en wandelpaden over de dijk en enkele struinpaden door de uiterwaarden om de natuur (be)leefbaar te maken. Er wordt op verzoek van de gemeente ook verkend of er mogelijkheden zijn voor extensieve recreatie in de zuidelijke insteekhaven.

Uitgangspunten Natuurgebied [Ijsseldijk, uiterwaarden en insteekhavens]

- *Versterken natuurwaarden in de uiterwaarden en insteekhavens, als primaire functie in het gebied.*
- *Verkennen van mogelijkheden voor extensieve recreatie in de zuidelijke insteekhaven.*
- *Recreatieve structuur langs de dijk versterken met wandelpaden.*
- *Verkennen van mogelijkheden voor struinpaden in de natuurgebieden. Voorwaarde dat dit ecologisch inpasbaar is.*


Professor Feldmannpark
Energietuin
TenneT
Tussen de dijken
Uitspanning
Natuurgebied
Deelgebieden en plangrenzen
N

3.4 Programma

Wonen
Het gebied biedt ruimte aan circa 450-500 nieuwe woningen in het deelgebied "Tussen de dijken" en circa 50-70 woningen op het terrein van het Feldmannpark. Ingezet wordt op een suburbaan woonmilieu, met een verhouding van 30% sociaal - 40% middenduur - 30% duur. Met de nadruk op grondgebonden woningen met een eigen voordeur en buitenruimte (circa 70%). Hiermee wordt aangesloten op gemeentelijk woonbeleid. Vanwege de landschappelijke kwaliteiten en de bijzondere ligging zien we hier tevens kansen voor onderscheidende woningtypes, bijvoorbeeld grondgebonden woningen met de woonkamer op de verdieping, clusters met collectieve binnenhoven, of in de vorm van gestapelde gezinswoningen (gezinsappartementen; niet geschakeld maar boven op gestapeld), met uitzicht over de IJssel.

Er liggen ook kansen om te experimenteren met de identiteit en de branding van het nieuwe woonmilieu en met innovatie woonvormen, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap en coöperatief opdrachtgeverschap. We zetten in op kleinschalige buurtjes, met een hechte sociale cohesie, waarin zowel exclusieve als betaalbare woningen, grondgebonden woningen en appartementen bij elkaar worden ontwikkeld.
De woonbuurten bieden zo een grote afwisseling aan woningen en een passende levensloopbestendige woonomgeving met goede toegankelijkheid en sociale veiligheid. In de woonbuurt 'Tussen de dijken' en het Professor Feldmannpark ligt de nadruk op grondgebonden woonmilieus (in verschillende typologieën en categorieën), met op bijzondere locaties ook ruimte voor appartementen.

Met dit onderscheidende woon-, werk- en leefmilieu spreekt Zwolle een brede doelgroep aan die een suburbane en groene woonomgeving waarderen. In de vervolgfase van het stedenbouwkundig ontwikkelplan worden de exacte doelgroepen voor deze locatie nader verkend.

Daarnaast, mocht het schakelstation van TenneT sluiten, kan worden onderzocht of de woonsfeer van Professor Feldmannpark hier kan worden doorgetrokken. In en rondom de Uitspanning is mogelijk ook ruimte voor verzorgd wonen, met een zorgsteunpunt, ook worden andere mogelijkheden zoals "flexwonen" onderzocht. Het gebied biedt de mogelijkheid om een grote diversiteit aan woningen en woonmilieus een plek te geven.

De exacte invulling van het woonprogramma zal bij de verdere uitwerking worden bepaald.

Werken, horeca, cultuur, zorg, recreatie, etc.
In en rondom de te transformeren gebouwen van de centrale ontstaat ruimte voor functies die deze ontmoetingsplek handen en voeten gaan geven. Te denken valt aan flexkantoren, kleinschalige bedrijven, kunst, exposities, kleinschalige congresfuncties, maar ook B&B en kleinschalige overnachtingsmogelijkheden, horeca een landwinkel of sportvoorzieningen. Ook zijn mogelijk zorgvoorzieningen, een kinderdagverblijf en/of innovatieve startups.

De ontmoetingsfunctie en programmatische invulling zullen geleidelijk moeten groeien, met de kansen die zich in de lokale en regionale markt voordoen.



Voorzieningen in de omgeving

Afhankelijk van de mogelijkheden die zich aandienen kan het cluster compacter of juist groter worden. De gehele zone langs de zuidelijke insteekhaven leent zich in principe voor een combinatie van wonen met ontmoetingsfuncties. Eén en ander moet aansluiten op de capaciteit van het ontsluitingssysteem.

Energievoorzieningen

In de Energietuin komen diverse vormen van duurzame energieproductie en opslag van energie, rondom de schakeltuin, deze worden zorgvuldig ingepast in het groen. Er is ruimte voor ongeveer 3 ha nieuwe duurzame energie. ENGIE heeft de intentie om hier te onderzoeken welke nieuwe en innovatieve vormen van energieproductie in een kleinschalig woon- en recreatiegebied in te passen zijn. Vooralsnog wordt gedacht aan bodem- en aquathermie, ondiepe geothermie en zonnepanelen. Ook wordt gedacht aan een buurtbatterij, die kan uitgroeien tot een energiehub, zodat op dagen met een overschot aan duurzame energie, deze kan worden opgeslagen voor de dagen dat er minder productie is. Op die manier kunnen pieken en dalen worden opgevangen. De insteek is dat deze faciliteiten voor de nieuwe woonbuurten worden ingezet, maar ook dat daarmee de aanzet wordt gegeven voor de energietransitie van Zwolle-Zuid. Overigens zal ook in het woongebied 'Tussen de dijken' de nodige energievoorzieningen een plek gaan krijgen. De ambitie is om hier een energieleverende woonwijk te maken. Om dit effectief te doen kan er naast investeringen in innovatieve, energieleverende woningen ook worden geïnvesteerd in een *smartgrid voor elektriciteit, warmte en koude opslag.
Hoe dit proces ingevuld wordt en welke vormen van duurzame energieopwekking hier bij passen moet nog nader uitgewerkt worden.

*smartgrid: een slim/communicerend net.

**mobiliteitshub; een plek waar verschillende duurzame vervoerwijzen worden aangeboden, zoals bijvoorbeeld een elektrische fiets of een elektrische deelauto, in combinatie met andere functies, zoals energieopwekking en buurtvoorzieningen en een ontmoetingsplek met pakketkluizen.

Overige voorzieningen

Op fietsafstand in Zwolle-Zuid liggen diverse belangrijke voorzieningen, zoals scholen, winkels en sportvoorzieningen. Deze hoeven niet in het gebied zelf een plek te krijgen. Het is wel belangrijk om aantrekkelijke en veilige fietsroutes door te trekken naar de toekomstige IJsselcentrale-locatie en het Professor Feldmannpark. Aanvullend aan deze voorzieningen zien we in de Uitspanning nog mogelijkheden voor zaken als een landwinkel, dag-horeca, flexwerkplekken, een **mobiliteitshub en/of kinderopvang. Dit zal in de doorontwikkeling van de deelgebieden verder worden uitgewerkt.



Sfeerbeelden programma: wonen, recreatie, horeca, kleinschalig werken, energie.

3.5 Cultuurhistorie

Het onderzoeks- en adviesbureau Het Oversticht heeft voor het gebied van de IJsselcentrale en omgeving een cultuurhistorische analyse verricht. Voor deze verkenning is naast bureauonderzoek (archiefinventarisatie, databases, literatuur, oude foto's, kaarten) ook veldwerk verricht (architectuur, constructies, bouwvorm, kleur & materiaal, situering, structuren, groen, infrastructuur) dat heeft geresulteerd in aanbevelingen en uitgangspunten, die als inspiratie zullen dienen voor de onderliggende gebiedsvisie, maar ook voor de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerkingen.

De volgende verhalen krijgen een plek in de nieuwe invulling van het gebied:

- De landschappelijke ontstaansgeschiedenis en de strijd tegen het water, (be)-leefbaar op en rond de IJsseldijk en binnendijk, de kolken en de vloedschotten bij de toegangen naar het hoofdterrein en de schakeltuin.
- De historie als recreatiegebied, dat we terug willen laten komen met de Uitspanning, in vorm van extensieve recreatie ondergeschikt aan de natuur, de recreatieve wandel- en fietsroutes en de collectieve tuinen rondom de voormalige dienstwoningen.
- Het verhaal van de energiecentrale, die beleefbaar blijft in en rondom het ensemble van de te transformeren gebouwen, de insteekhavens, met steigers en vacuümgebouwen, en in de schone energieproductie in en om de Energietuin. Maar ook rondom de dienstenwoningen en in de landschappelijke opzet van de locatie.
- De landschappelijke groene inrichting van het terrein; het oorspronkelijke landschapsontwerp van Hein Otto is nog steeds herkenbaar.

De belangrijke cultuurhistorische elementen in het gebied krijgen een nieuwe betekenis en prominente plek binnen de ruimtelijke opzet van het gebied. Op die manier blijven niet alleen de plekken en elementen bewaard, maar borgen we ook de onderlinge samenhang. Bij de Professor Feldmannweg komen veel verhalen samen en wordt de samenhang het beste zichtbaar. Dit wordt de historische belevingsroute door het gebied. Bij de verdere uitwerking zal zorgvuldig worden gekeken hoe dit verder kan worden versterkt.



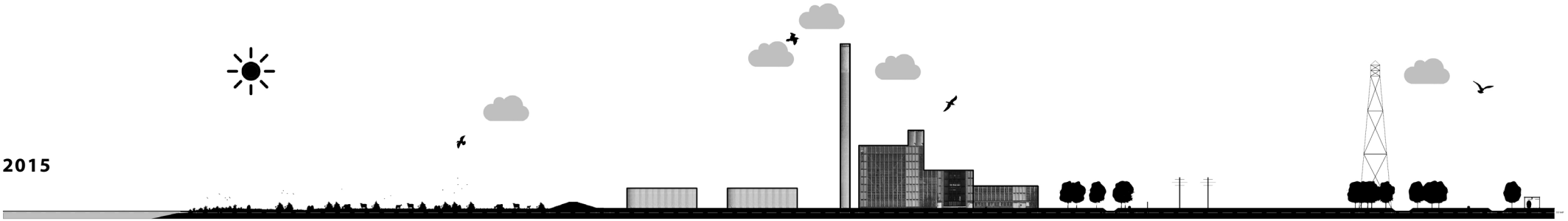
enkele waarden in het gebied

1954



Geldersche IJssel uiterwaarden IJsseldijk waterplas spoor

2015



IJssel uiterwaarden IJsseldijk IJsselcentrale (Harculo centrale) IJsselcentraleweg TenneT IJsselcentraleweg spoor

toekomstige situatie



IJssel uiterwaarden IJsseldijk woongebied 'Tussen de dijken' klimaatpark Uitspanning TenneT IJsselcentraleweg spoor

Ontwikkeling van het gebied aan de IJssel:
Natuurgebied - industrie - natuur, wonen en energie

3.6 Natuur

Natuurontwikkeling
De inzet is om op deze plek tussen spoor en IJssel de natuurwaarden te verbeteren, ecologische diversiteit te creëren en verbindingen te leggen. Op die manier willen we de leefgebieden voor plant- en diersoorten vergroten en verrijken.

Een aanzienlijk deel van het plangebied is al natuurgebied. Het gaat in ieder geval om het buitendijkse gebied met de uiterwaarden en de insteekhavens. Ook in het binnendijkse gedeelte zullen natuurwaarden een prominente plek krijgen: natuurinclusief bouwen is de ambitie en bestaande en nieuwe groenstructuren en ecologie in dit gebied willen we zoveel mogelijk versterken.
In de nadere uitwerking wordt onderzocht hoe de plannen passen binnen het Hoogwater Beschermingsprogramma en wordt ook afgestemd met partijen zoals het waterschap en RWS.

Groen en natuur zijn op verschillende schalen in het plangebied aanwezig, ieder met eigen potenties en kansen. We onderscheiden vijf schalen, van groot (XL) naar klein (XS), voor de groenstructuur:

XL: Uiterwaarden, dijk en hoofdgroenstructuur
- Het buitendijkse gebied (uiterwaarden en insteekhavens) is onderdeel van het Natura 2000-gebied Rijntakken, deelgebied 'uiterwaarden IJssel', maar is nog niet als zodanig ingericht. De ambitie is om de landschappelijke inrichting aan te pakken, zodat een beter leefgebied ontstaat voor doelsoorten van het Natura 2000-gebied (diverse broedvogels en niet-broedvogels). We doen dit in nauw overleg met het Bevoegd Gezag van het Natura 2000-gebied. Er liggen bijvoorbeeld kansen voor het (verder) ontwikkelen van kruidenrijke graslanden (voor bijvoorbeeld kwartelkoning) en moerasachtige vegetaties (die geschikt zijn voor moeras- en watervogels als de blauwborst).
- We onderzoeken in de verdere uitwerking tevens de mogelijkheid of dit kan worden gecombineerd met extensieve recreatie zoals een laarzenpad, een aanlegsteiger voor pleziervaart, een zwemstrandje, of -steiger en/of kunst. De dijk vormt in onze visie een langgerekt natuurpark met bloemrijke flanken en zo een goed leefgebied voor vlinders, bijen en andere insecten en voor kleine zoogdieren. De dijk legt zo een interessante ecologische verbinding tussen de IJsselzone bij Zwolle en het landgoed Windesheim, maar vormt ook een belangrijke schakel tussen het uiterwaarden-landschap en het binnendijkse coulisselandschap. Het gebied rond de kolk, tussen de Professor Feldmannweg en de IJsselcentraleweg is onderdeel van de hoofdgroenstructuur van de gemeente Zwolle en kenmerkt zich door de groene kamers omzoomd met bomen, houtsingels en struweel en door de kolk met de natuurlijke oevers en rietkragen. Naast groen bevinden zich hier in het gebied enkele bebouwde elementen, zoals de woningen, zonnevelden en het schakelstation. We onderzoeken hoe we groen, ecologie en nieuwe functies in dit gebied samen kunnen laten gaan. Bijvoorbeeld om met gerichte ingrepen het raamwerk van groen te versterken en aanvullen om zo het gebied nog meer aantrekkelijk te maken voor bijvoorbeeld park- en struweelvogels, ijsvogel, vleermuizen, egel, eekhoorn, vlinders en libellen.



L: Klimaatpark
Opgespannen tussen de twee insteekhavens komt het klimaatpark, dat een natuur-inclusieve inrichting krijgt met ruige graslanden, wadi's en rietoevers. Het park brengt de natuur tot in het hart van de woonbuurt en zorgt daarnaast voor de opvang en het vasthouden van regenwater, speelmogelijkheden, stadslandbouw en ontmoeting. De definitieve positie en inrichting van het Klimaatpark is onderdeel van nadere uitwerking.

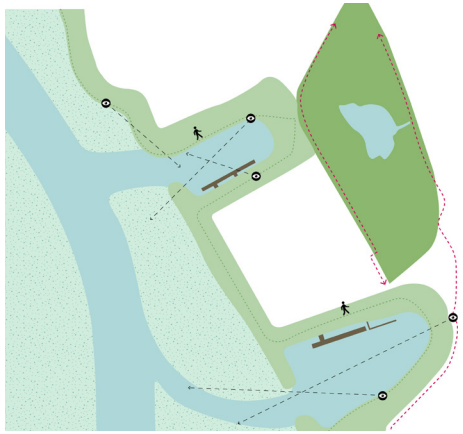
M: Groene paden en groene stroken
Binnen de woonbuurten komt een fijnmazig netwerk van groene paden in het gebied 'Tussen de dijken' en een netwerk van collectieve groenstroken tussen de woningen van het Professor Feldmannpark. Dit buurtgroen zorgt voor een aantrekkelijke woonomgeving, maar creëert ook een prettig microklimaat, zorgt voor het opvangen en vasthouden van water en vormt een fijnmazig netwerk van routes voor insecten, kleine zoogdieren en vogels. In de verdere uitwerking gaan we onderzoeken of we hier met streekeigen beplanting kunnen werken.

S: *Pocketparks en collectieve tuinen
In het deelgebied 'Tussen de dijken' zetten we als aanvulling op het netwerk van groene straten in op een aantal pocketparks. In het deelgebied Professor Feldmannpark zorgen collectieve tuinen tussen de woningen voor aanvulling op de groenstroken. Deze bieden de mogelijkheid om oases van stadsnatuur te ontwikkelen, waar insecten, vogels, kleine zoogdieren en vleermuizen van kunnen profiteren.

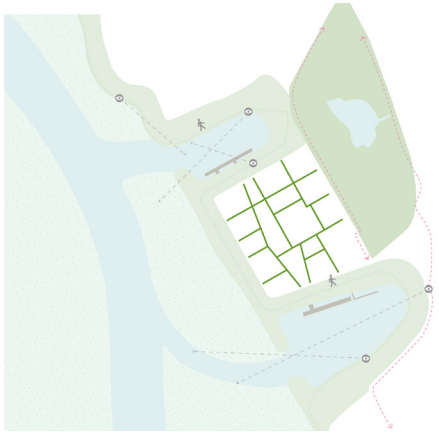
**Een pocketpark is een kleinschalig park dat openbaar toegankelijk is.*

XS: Natuurinclusief bouwen
Tenslotte zetten we bij het bouwen van de woningen en het aanleggen van de tuinen in op natuurinclusief bouwen, waarbij in en om de woningen bijvoorbeeld plekken komen voor nestkasten en neststenen voor vogels, kasten voor vleermuizen, insectenhotels, groene daken en gevels, groene (gebiedseigen hagen) erfafscheidingen, etc.

Stikstof
De Natura-2000 gebieden Rijntakken en Veluwe hebben te maken met een overbelasting van stikstof. Er heeft een onderzoek plaatsgevonden om de impact van de herontwikkeling van de IJsselcentrale op de beide gebieden in beeld te brengen. Daaruit komt naar voren dat, zonder aanvullende maatregelen, door deze ontwikkeling de stikstofdepositie op de beide gebieden iets zal toenemen. De te verwachten stikstofdepositie ten gevolge van de herontwikkeling kan volledig worden gecompenseerd door bijvoorbeeld te stoppen met het uitrijden van mest in de uiterwaarden. Met deze ingreep krijgt de natuur hier een impuls en worden de herontwikkelingsplannen, zoals deze zijn opgenomen in deze gebiedsvisie, vanuit het oogpunt van het thema stikstof realiseerbaar.


XL: Uiterwaarden, dijk en hoofdgroenstructuur


L: Klimaatpark


M: Groene paden en groene stroken

3.7 Mobiliteit

Een goede bereikbaarheid is belangrijk en deze bijzondere plek tussen stad en landschap is interessant voor mensen die de rijkheid van de voorzieningen van de stad op fietsafstand willen hebben, maar ook graag de natuur en het buitengebied opzoeken, om te wandelen, te fietsen, te spelen of te sporten. De fiets is wat ons betreft dan ook het ideale vervoermiddel op deze plek.

We zetten in lijn met gemeentelijk beleid in op STOMP:
1. Stappen.
2. Trappen.
3. Openbaar vervoer.
4. Mobiliteitsdelen.
5. Personenauto.

Stappen:
Wandelen is gezond, niet belastend voor het milieu en bevordert de sociale cohesie. De inrichting van het gebied nodigt uit om te gaan wandelen door: het rijke en afwisselende landschap, de autoluwe en autovrije straatjes, het fijnmazige wandelnetwerk, de compacte buurtjes met centrale ontmoetingsplekken en speelvoorzieningen, de centrale positie van de Uitspanning met diverse ondersteunende voorzieningen en gezellige ontmoetingsfunctie. In de woonbuurtjes is de auto te gast en staat het ontmoeten, spelen, verblijven en fietsen in de straten en paden centraal.

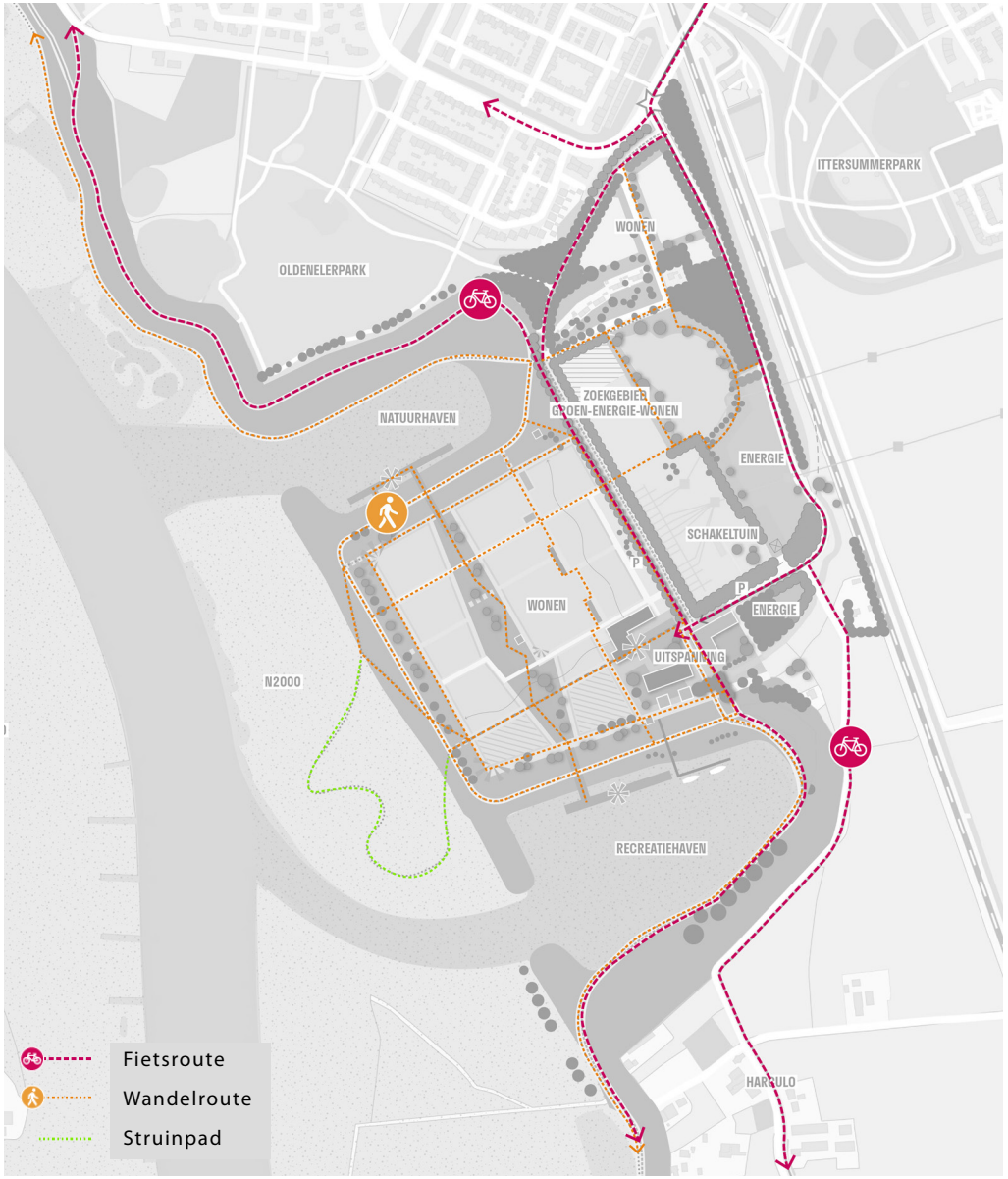
Trappen:
De scholen, de sportvelden en het centrum van Zwolle-Zuid liggen binnen 10 minuten fietsafstand van het plangebied. De historische binnenstad en station Zwolle zijn binnen 20-25 minuten te bereiken. Met een elektrische fiets nog sneller. Tegelijkertijd ligt het plangebied van de IJsselcentrale op het snijvlak van twee fraaie recreatieve fietsroutes. Langs de IJssel rij je met een prachtig uitzicht langs parken en uiterwaarden naar bijvoorbeeld het Engelse Werk of landgoed Windesheim. Of je volgt het Rondje Zwolle, dat je langs alle parken, recreatie- en natuurgebieden rond de stad leidt.

De fiets is het ideale vervoermiddel voor bewoners, ondernemers en bezoekers van de toekomstige IJsselcentrale-locatie. We maken daarom van de Professor Feldmannweg een aantrekkelijke fietsroute, die Zwolle met Harculo en Windesheim gaat verknopen. Hier komen de routes naar de voorzieningen tezamen met de recreatieve routes, en leiden ze allemaal vanzelfsprekend naar de Uitspanning, de centrale ontmoetingsplek voor Zwolle en omgeving. Er komt op de Professor Feldmannweg alleen nog bestemmingsverkeer en hulpdiensten, als doorgaande autoontsluiting van en naar Zwolle sluiten we deze af. De fietsroute loopt door, via de Uitspanning, over de dijk en onderlangs de zuidelijke insteekhaven naar Harculo en Windesheim.
Bij de uitwerking dient in het bijzonder ook aandacht te zijn voor goede stalling van de fietsen: aantrekkelijk, logische en herkenbare plekken en voldoende capaciteit.

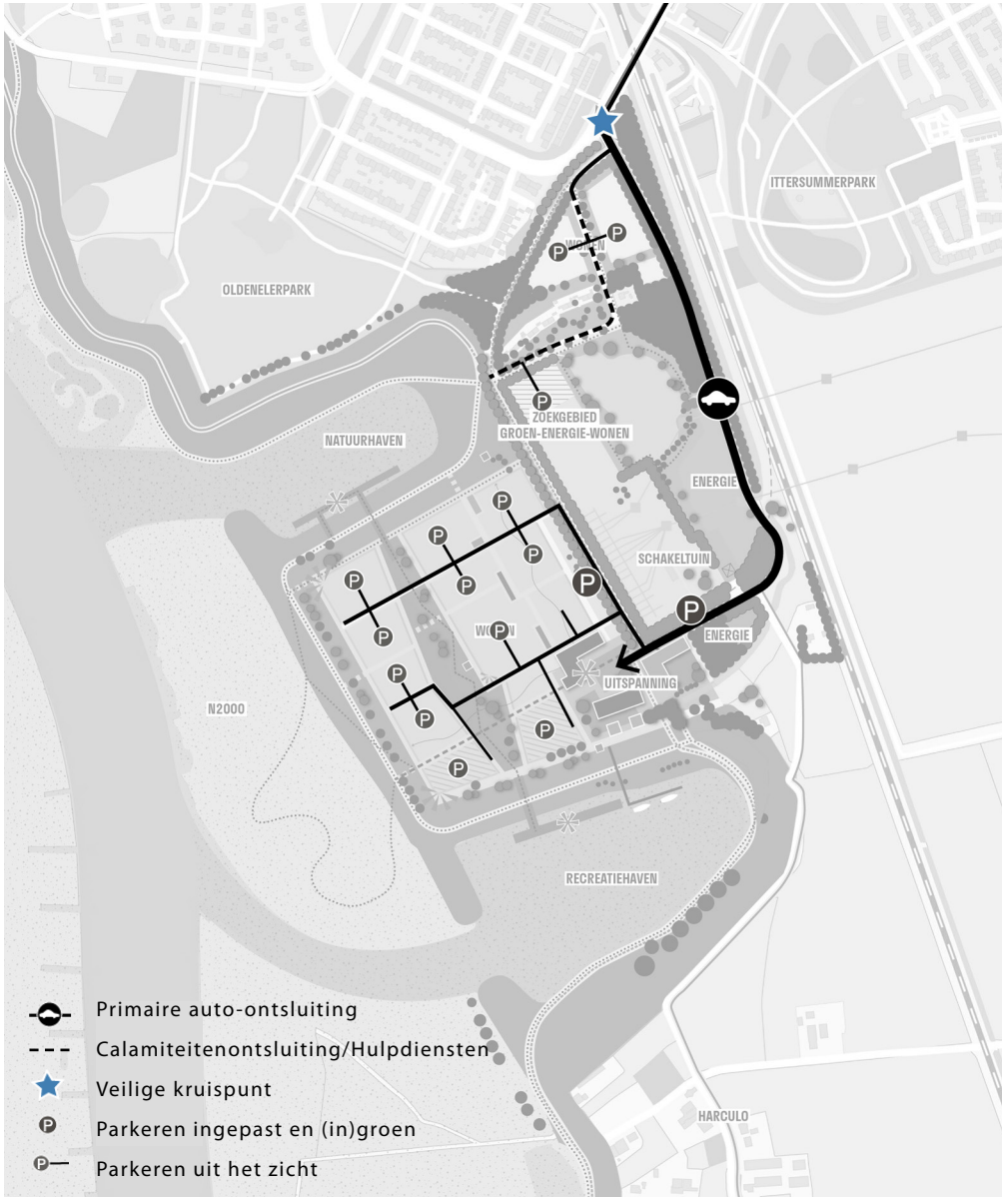
Openbaar vervoer:
Hoewel deze locatie natuurlijk geen station in de buurt heeft, proberen we ook de bereikbaarheid voor openbaar vervoer zo goed als mogelijk te maken, door de fietsroutes naar de bestaande stations zo optimaal mogelijk te maken en door het busvervoer zo goed mogelijk te laten benutten. De ambitie is om de buslijn in de toekomst langs de Uitspanning te laten rijden. Daarmee komen alle deelgebieden binnen loopafstand van een bushalte.

Mobiliteitsdelen:
In de verdere uitwerking zal zorgvuldig onderzocht gaan worden of deelmobiliteit een mogelijkheid is in dit gebied. Eén optie is een mobiliteitshub bij de Uitspanning, waar bewoners en bezoekers een deelfiets of deelauto kunnen verkrijgen. Mogelijk kan ook de elektrische auto of fiets hier snel worden opgeladen, door een koppeling te leggen met de Energietuin. De accu's van auto's zouden dan weer een rol kunnen spelen in de buffering van elektriciteit.
Een andere optie is om op buurt- of op blokniveau in te zetten op mobiliteitsdelen, bijvoorbeeld met één of enkele deelfietsen, of deelauto's. De ervaring tot nu toe leert dat dit het meest kansrijk is bij de appartementen.

Personenauto:
Ook de autobereikbaarheid is op deze locatie belangrijk en de auto neemt een prominent deel van de ruimte binnen de woonomgeving in. We zetten er bij deze ontwikkeling nadrukkelijk op in dat de auto in de woonomgeving niet (te) dominant wordt. In de vervolgfase wordt nader uitgewerkt hoe de auto zo goed mogelijk in het gebied kan worden ingepast, ook qua parkeren.



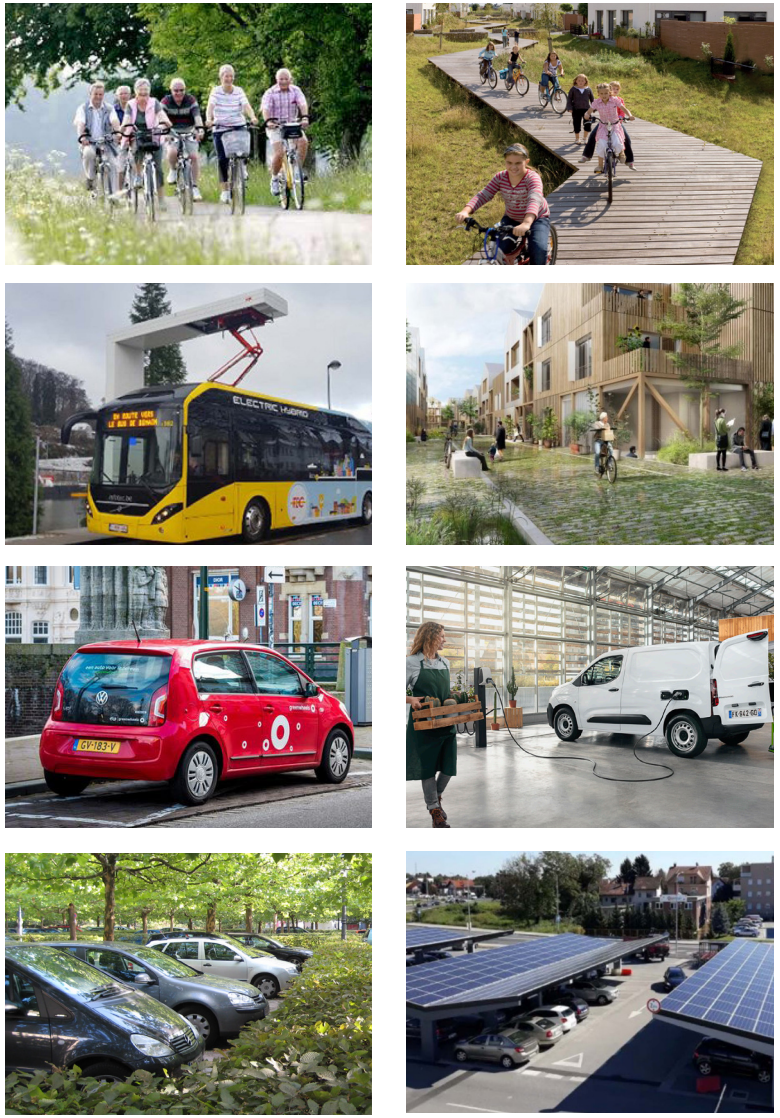
Wandelen en fietsen



Verkeer en parkeren

De IJsselcentraleweg wordt de primaire ontsluiting voor de auto (is ook de wens vanuit de omgeving), via deze route worden alle deelgebieden ontsloten. Bij de Uitspanning gebruiken we de bestaande parkeervoorzieningen rondom de schakeltuin om de benodigde afstand te bewaren tussen schakeltuin en de woningen. Maar op deze plek kan ook centraal het bezoekersparkeren voor de Uitspanning worden gecombineerd met het bezoekersparkeren voor de woonbuurten. Op die manier kunnen we het aantal openbare parkeerplaatsen in de woonbuurten beperkt houden en de parkeerplaatsen voor de bewoners op een zorgvuldige manier integreren in de woonblokken. Te denken valt aan dek-woningen en afsluitbare parkeerkoffers. Met een slimme opzet met inprikkers kunnen sommige straatjes en paden zelfs helemaal autovrij worden gemaakt. Zo ontstaat een aantrekkelijke, rustige en gezonde woonomgeving, met veel ruimte voor groen en spelen.

Via de IJsselcentraleweg wordt aangesloten op de Hollewandsweg en komt men snel op de N337. Bij de verdere uitwerking zal aandacht moeten zijn voor de realisatie van een veilig kruispunt voor de aansluiting IJsselcentraleweg-Commissarislaan. Een analyse van de te nemen routes met de auto duidt erop dat de route via de IJsselcentraleweg/de Hollewandseweg in bijna alle gevallen het snelste en meest logische is.
Daarnaast zal bij de verdere uitwerking aandacht moeten zijn voor de slimme inrichting van het Harculosepad zodat deze route alleen voor bestemmingsverkeer kan worden gebruikt en sluipverkeer zoveel mogelijk te voorkomen. Dit laatste is mede ingegeven vanuit de gesprekken met de omgeving.



Sfeerbeelden duurzame mobiliteit

3.8 Gezondheid en klimaat

Bij de herontwikkeling van de IJsselcentrale wordt gestreefd naar het creëren van een duurzame en gezonde leefomgeving. Een omgeving waar de levenskwaliteit centraal staat, die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag (bewegen, spelen, ontmoeten) en waar sociaal en technologisch hoogstaande woonmilieus worden gerealiseerd. Daarnaast zijn bij aanleg van recreatieve paden mogelijkheden voor meekoppelkansen op het HWBP (hoogwaterbeschermingsprogramma). Deze kansen worden nader verkend en uitgewerkt.

Voor het gehele plangebied wordt een integrale benadering nagestreefd, waarbij in samenhang wordt gekeken naar thema's zoals water, mobiliteit, groen, biodiversiteit, gezondheid, ruimtegebruik, materialen en energie.

De klimaatverandering is daarbij een uitdaging van formaat. We gaan een tijd tegenmoet waarin weersextremen toenemen. Dat betekent zowel meer extreme neerslag, maar ook langere perioden van droogte. Dit zorgt voor een toenemend risico op overstromingen, wateroverlast en watergebrek. Daarnaast vormt de zeespiegelstijging en de dalende Nederlandse bodem een extra uitdaging. Dit alles heeft invloed op de kwaliteit van het water. Gezamenlijk vormen deze nieuwe uitdagingen voor de manier waarop wij met onze leefomgeving omgaan en hoe we deze inrichten.

Voor een gezonde stad vormt het microklimaat een belangrijk pijler. Met bomen en beplanting en het beperken van de verharde oppervlakte wordt hittestress in het gebied tegengegaan. Daarbij wordt ingezet op zowel het versterken van de groene structuren alsook het toevoegen van een fijnmazig groen in de straten en paden. Bij de uitwerking van de woningen zal aandacht zijn voor hittestress en natuurlijke verkoeling, zowel in de verkaveling/de positionering van de woningen als in het woningontwerp (bijvoorbeeld door oriëntatie openingen, dak-overstekken, passief verwarmen door woningontwerp en materiaaltoepassing en kleurgebruik). Daarnaast zijn de elektromagnetische velden (de schakeltuin), het geluid (auto- en treinverkeer, de voorzieningen/Leisure) en de veiligheid ook belangrijk voor een gezonde leefomgeving. Deze aspecten krijgen bij de uitwerking nadere aandacht.

Cascade-model

Bij de ontwikkeling van het gebied is het uitgangspunt het regenwater binnen het plangebied volledig op te vangen, vast te houden en vertraagd af te voeren. De grote en kleine groenstructuren binnen het gebied spelen een belangrijke rol in de waterbuffering. We zetten daarbij in op een 'cascade-model' waarbij het opvangen en vasthouden van water begint bij de woningen en tuinen, vervolgens overloopt in de fijnmazige groenstructuur van de paden en straatjes en tenslotte uitkomt in het klimaatpark of de kolk. Steeds wordt water vastgehouden, krijgt het de tijd om te infiltreren en te zuiveren en stroomt het pas door als de hoeveelheid neerslag daar om vraagt. In het deelgebied 'Tussen de dijken' is het klimaatpark vervolgens de plek waar het water uitkomt en weer zo lang als mogelijk wordt vastgehouden en geïnfiltreerd. De inrichting met hoogteverschillen, de wadi's, de poelen en de geschikte beplanting spelen daarop in.

In het woongebied het Feldmannpark en de Energietuin wordt het water via de gemeenschappelijke groene ruimtes en groenstructuren rondom de kamers vertraagd afgevoerd naar de bestaande waterlopen en de kolk. Het Professor Feldmannpark zal mogelijk opgehoogd moeten worden vanwege laaggelegen ligging. Dit is onderdeel van de uitwerking in de vervolgfase.



Sfeerbeelden groene woonomgeving en landschap

3.9 Energie

Een plek die energie geeft
Energie zit in het DNA van dit gebied, de centrale ambitie die daarom is geformuleerd luidt: *'Een plek die energie geeft.'*

Het nieuwe woon-werk gebied op de locatie IJsselcentrale wordt een innovatieve buurt met de ambitie om meer energie te gaan opleveren dan dat het zelf gebruikt; de stad en het landschap als energieproducent. ENGIE wil in dit gebied de komende jaren nieuwe, innovatieve technieken gaan implementeren. Ingezet wordt op collectieve en persoonlijke energievoorzieningen. Een deel van de energievoorzieningen krijgt een plek in de Energietuin. Hier wordt bijvoorbeeld gedacht aan bodem- en aquathermie, waarmee de bestaande gebouwen en nieuwe woningen kunnen worden verwarmd en gekoeld. Aquathermie is nog in ontwikkeling, maar is een interessante optie om nader te onderzoeken voor een waterstad als Zwolle.

Ook de toepassing van ondiepe geothermie kan mogelijk kansen bieden. Voor deze laatste is het belangrijk dat de verbinding kan worden gelegd met Zwolle-Zuid, omdat het vraagt om minimaal circa 3000 woningen tegelijkertijd aan te sluiten. Daarnaast wordt hier ruimte geboden aan zonnevelden, met meervoudig ruimtegebruik, door deze te koppelen aan water-, natuur-, of recreatieontwikkelingen. De zonnevelden worden zorgvuldig ingepast in de groene kamers. Naast zonnevelden worden ook de daken van de gebouwen zoveel mogelijk voorzien van zonnepanelen.

Tenslotte wordt hier ingezet op een buurtbatterij die voor het plangebied de pieken en dalen in de opwek van schone energie kan gaan opvangen. Op termijn kan deze uitgroeien tot een energiehub, waar meerdere batterijen een serieuze energiebuffer vormen. Een ander deel van de opwek en buffering van schone energie zal plaatsvinden in de woonbuurten zelf en in en rondom de woning.
Om in de woonbuurten een breed scala aan innovatieve energieconcepten te kunnen toepassen worden mogelijkheden verkend om een smartgrid aan te leggen, waarmee alle nieuwe huishoudens met elkaar worden verbonden. Thuisbatterijen en elektrische auto's in de buurt kunnen dan ook als batterij worden gebruikt om energiepieken en -dalen op te vangen bij de opwek van hernieuwbare energie. Ook wordt hierbij geprobeerd rekening te houden met verwachte nieuwe technieken die op de markt komen om energie te produceren en op te slaan in en om de woning.

Energiepositief gebied
Op gebiedsniveau is er de ambitie om een stap verder te zetten dan energieneutraliteit en te streven naar een energiepositief gebied. Dit is een uitdaging, zeker wanneer mobiliteit ook wordt meegenomen. Er zal goed moeten worden gekeken naar een goede balans tussen vraag en aanbod. Collectieve oplossingen zijn belangrijk, waarbij het van belang is dat zaken simpel blijven en toegankelijk zijn voor alle bewoners en gebruikers van het gebied. Zij moeten transparant kunnen volgen waar hun energie vandaan komt, wat ze ervoor betalen en eventueel terugkrijgen (bij energie positief overschot).

Lokaal perspectief
Een nieuwe grootschalige centrale, zoals de voormalige IJsselcentrale, is niet meer aan de orde op deze plek. Er zijn veel logischere plekken in Nederland om dit soort grootschalige energiecentrales te bouwen. Ook zijn er geen grote energievragers in de omgeving. Dit biedt kansen om de energieproductiefaciliteiten primair af te stemmen op de lokale energiebehoefte. In eerste instantie voor de nieuwe functies in het gebied, maar later mogelijk ook voor de bestaande buurten van Zwolle-Zuid. We kijken hierbij naar nieuwe energietechnologieën die een lage impact hebben op de omgeving en die dus goed in te passen zijn in een gebied waar ook andere functies, zoals wonen, natuur, werken en recreatie een plek gaan krijgen. Waar dat mogelijk is zetten we in op meervoudig ruimtegebruik.

Groeiend en adaptief
De ontwikkeling van duurzame energieconcepten in het gebied moet op de lange termijn worden beschouwd en moeten aansluiten bij het Zwolse duurzaamheidsbeleid. In de loop der tijd zullen door groeiende kennis en ervaring over de energieoplossingen de onzekerheden afnemen en de keuzemogelijkheden toenemen. Verbeterde technologieën moeten in ieder geval bijdragen aan het stimuleren van de lokale economie, waarbij ruimte wordt geboden aan experimentele innovaties, op voorwaarde dat dit haalbaar en betaalbaar is. Voor een optimaal energieconcept zal er samengewerkt gaan worden met de toekomstige bewoners en gebruikers in het gebied. Hierbij wordt groot gedacht en met een stapsgewijze en flexibele planvorming gewerkt, zodat innovatie een plek kan krijgen. Belangrijk hierbij is om een integrale aanpak te kiezen, waarin de wensen van de toekomstige bewoners en gebruikers (eigenaarschap) worden meegenomen, zodat er een optimale balans wordt gevonden tussen leefomgeving en energieconcept. Daarnaast zal ook rekening moeten worden gehouden met het gedrag van de bewoners, aangezien zij waarschijnlijk op een andere manier

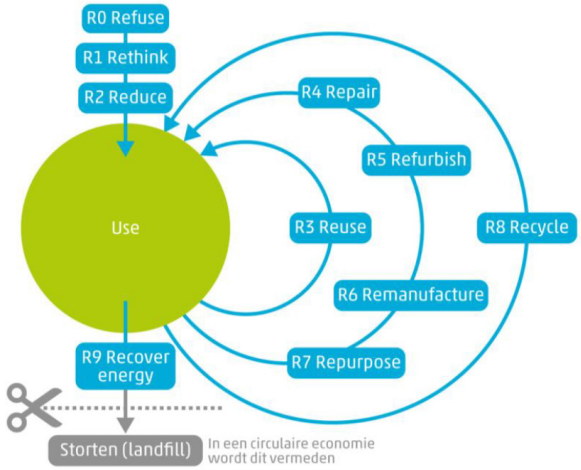
met hun verbruik moeten omgaan dan ze nu gewend zijn. Afhankelijk van het bewonersprofiel is de organisatievorm belangrijk om de wensen en mogelijkheden van de bewoners op elkaar af te stemmen. Hierbij kan worden gekozen voor een centraal, simpel en ontzorgend systeem of juist voor een systeem met veel vrijheid voor de bewoners en gebruikers. De wijze waarop energieopwekking precies gaat plaatsvinden, is onderwerp van nader onderzoek in de vervolgfase van de planuitwerking.

Samenvattend
De ambitie van de gebiedsvisie is om de locatie IJsselcentrale te positioneren als voorbeeldwijk van (inter)nationale allure. We streven ernaar een plek te realiseren die energiepositief is. De locatie moet dienen als inspiratie voor verdere nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Zwolle, landelijk of zelfs internationaal. De huidige startcondities maken het terrein uitermate geschikt om juist hier te starten met een verregaand en innovatief duurzaamheidsconcept en het van de grond af aan op te bouwen. Het biedt toekomstige bewoners en gebruikers de mogelijkheid om van de standaard af te wijken. Dit vraagt om een goede balans te vinden tussen toepassing van innovatieve concepten en financiële haalbaarheid. Welke energieconcepten dit gaan worden, is onderwerp van nadere planuitwerking. De leefbaarheid en leefomgeving van deze prachtige plek aan de IJssel blijft voorop staan en moet toekomstige gebruikers uitdagen om een zo duurzaam mogelijk leven te leiden. Stedenbouwkundige kwaliteit en optimale duurzame energieopwekking gaan hierbij hand in hand.

3.10 Circulariteit

Zorgvuldig omgaan met eindige voorraden; energie, grondstoffen en, breder bekeken, ook schoon water, schone lucht en (groene) ruimte vormen bouwstenen voor de duurzame ontwikkeling van het gebied. De bouw is een van de grootste gebruikers van primaire grondstoffen. De essentie van een circulaire economie is het beschermen van (eindige) grondstoffen; vandaar de landelijke ambitie om in 2030 50% minder primaire grondstoffen te gebruiken.
Ook ten aanzien van het materiaalgebruik hebben we duurzame ambities. We onderzoeken hierbij de toepassingen van materialen met lage milieu-impact (bijvoorbeeld met een 2de leven of hernieuwbare materialen).

Circulair ontwerpen is samen te vatten in de 10-R ladder (zie afbeelding). Hoe hoger op de ladder (van R0 Refuse bovenaan tot R9 recover onderaan) des te beter het ontwerp past binnen de doelstellingen van circulair bouwen: het beschermen van schaarse grondstoffen en het behoud van waarde van materialen en producten.



Circulair denkkader

Dit wordt aangevuld met de voorwaarde dat datgene wat gebouwd wordt bijdraagt aan het welzijn van mens en dier en dat hierbij de milieubelasting niet mag worden afgewenteld op de toekomst of een ander gebied.

Modulair bouwen
Voor het plangebied van de gebiedsvisie gaan we dit in de verdere planvorming en gebiedsontwikkeling nader uitwerken. Insteek is om daarbij naar de kansen van modulair bouwen te kijken op deze plek. Met modulaire bouw wordt een woning voor een deel in de fabriek gebouwd, zodat het bouwproces minder impact heeft op kwetsbare natuur in de omgeving, bijvoorbeeld door stikstofdepositie. Op deze plek naast het Natura-2000 gebied van de IJssel is dat zeer interessant. Bovendien zijn modulaire woningen demontabel te maken, zodat materialen eenvoudiger kunnen worden hergebruikt. Tenslotte is er een kans dat de modulaire woning ook tijdens het gebruik goed aanpasbaar is. Op die manier kan de woning meegroeien met de woon-carrière van de bewoner en ontstaat een adaptieve wijk, waar mensen een leven lang kunnen wonen. Dit zal ook de sociale cohesie weer ten goede komen. Om de mogelijke overlast van verkeersbewegingen tijdens bouwfase voor de bestaande woonwijk te verminderen, kan onderzocht worden of aanvoer van materieel en materiaal via IJssel mogelijk is.
Daarnaast gaan we onderzoeken of we de vele achtergebleven heipalen van de centrale kunnen hergebruiken. De stedenbouwkundige opzet van de nieuwe buurt maakt dat mogelijk, in de uitwerking gaan we ook bekijken of dat technisch en financieel ook realistisch is.


Het Professor Feldmannpark
Professor Feldmannweg
Dienstwoningen
IJsselcentraleweg
De Kolk
Zoekgebied
groen-energie-wonen
Dijk en het vacuumgebouw
Energietuin
Schakeltuin
Tussen
de dijken
Klimaatpark
Energietuin
Dienstengebouw
Koelwatergebouw
Hijshal
N
50 m
100 m

04 EEN WANDELING DOOR HET GEBIED

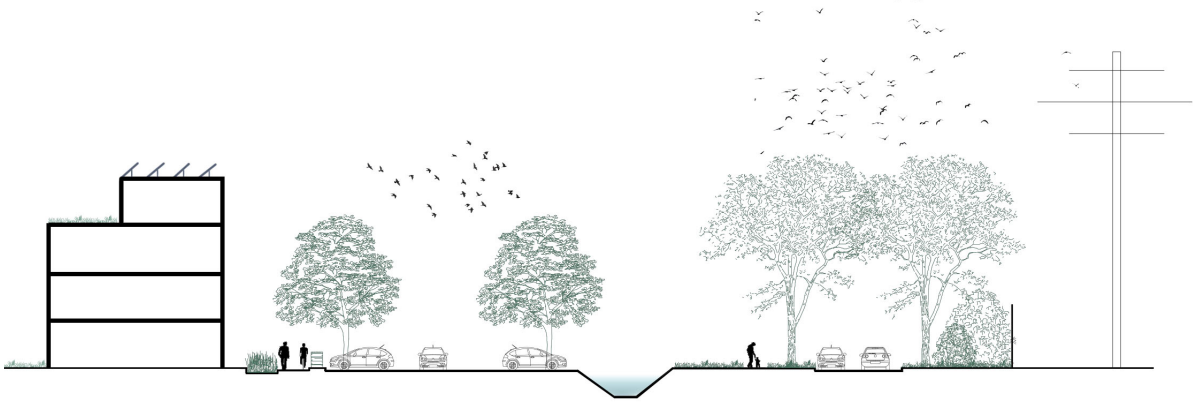
We hebben aanzienlijke ambities met dit bijzondere gebied. Maar hoe komt het er allemaal uit te zien? Dat moet in de verdere planvorming zorgvuldig worden uitgewerkt, maar we schetsen in dit hoofdstuk alvast een eerste beeld van de sfeer en de uitstraling, door een wandeling te maken over het toekomstige terrein van de voormalige IJsselcentrale.

4.1 Binnenkomend via de Professor Feldmannweg

Komend vanaf de Commissarislaan is het beeld niet veel veranderd. De IJsselcentraleweg en de Professor Feldmannweg worden omzoomd met een aaneengesloten groenstructuur bestaande uit bomen en struweel en de Professor Feldmannweg is nog steeds een klinkerpad tussen de bomen. Wel staan tussen het groen de nieuwe woningen van het Feldmannpark. Compacte clusters met grondgebonden woningen en appartementen, afgewisseld met collectieve tuinen en vele fraaie, grote bomen. De architectuur is eigentijds en terughoudend, het veelkleurige groen bepaalt hier het beeld. De auto is hier te gast. De auto's zijn uit het zicht, geclusterd en eventueel in samenhang met de woningen met dubbelgrondgebruik gestald. Verderop komen we bij de dijkopgang, waar het drukker wordt met wandelaars en fietsers, die erop uittrekken langs de oevers van de IJssel. Links kijken we door de houtwallen naar de voormalige dienstwoningen van de centrale en de bewoners die in de collectieve moestuin aan het werk zijn. Als we de bocht verder door wandelen krijgen we een goed overzicht over het gebied, zelfs op deze plek aan de voet van de dijk. Hier komen alle verschillende gezichten van het gebied samen en zijn de verhalen van de plek in één oogopslag zichtbaar; de dijk met het voormalige vacuümgebouw, verderop een doorzicht op de nieuwe energieleverende woonwijk tussen de dijken en nog verder een zicht op het dienstengebouw en het koelwatergebouw, met daarachter de hijshal. Hier lijkt wat te doen te zijn. De Professor Feldmannweg loopt in een lange rechte lijn ernaartoe, begeleid door een sloot, met daarachter de nieuwe woonbuurt 'Tussen de dijken'. Aan de linkerzijde wordt de route begeleid door een stevige houtwal, met doorzichtjes op de daar achtergelegen kolk. Tussen het groen en aan het water staan nog enkele compacte woonclusters tussen collectieve tuinen en verderop zonnepanelen en de schakeltuin. Energie, natuur, recreatie en wonen komen hier allemaal samen.

Aan de zijde van de woonbuurt liggen de voordeuren aan de route.
De bebouwing is afwisselend, met korte rijtjes, af en toe een twee-kapper en vrijstaande woningen ertussen. Een prettige menselijke maat en een mooi contrast met de grootschaligheid van de voormalige centrale hal en schoorstenen die hier stonden. Er wordt hier nog steeds energie opgewekt, maar nu is het een rustig woongebied met vooral grondgebonden woningen en her en der een kleinschalig appartementengebouw of markant pand.

De blik wordt hier automatisch getrokken naar de getransformeerde gebouwen van de centrale in een cluster verderop. Deze steken boven de woonbuurt uit en zijn een bestemming voor de vele fietsers en wandelaars.



woongebied - Professor Feldmannweg/IJsselcentraleweg - Schakeltuin TenneT

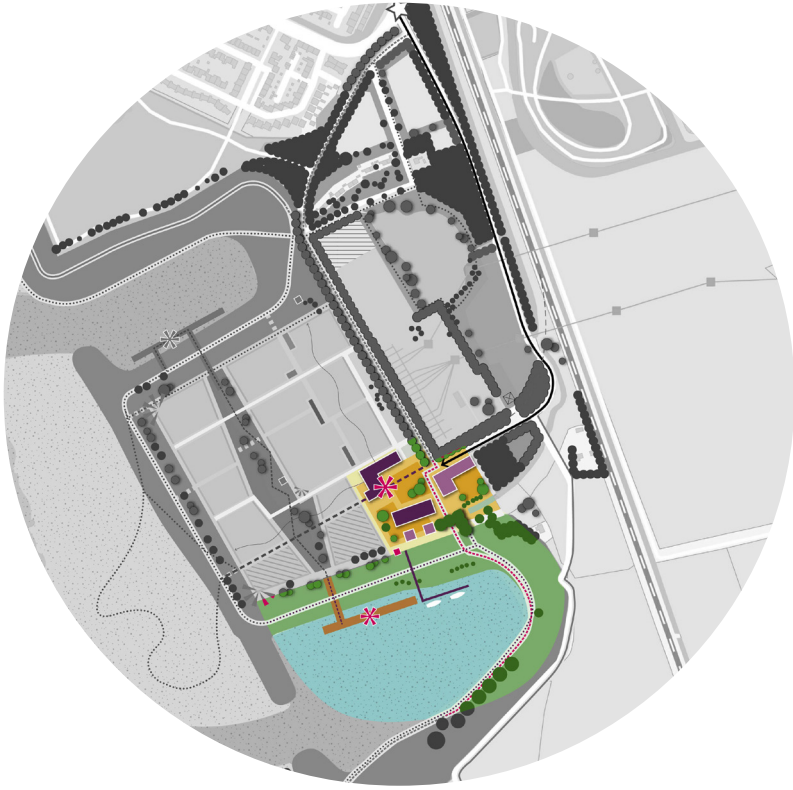


Sfeerbeeld Uitspanning

4.2 Rond de Uitspanning (Pleisterplaats)

Rondom de getransformeerde gebouwen van de centrale gebeurt van alles. In het voormalige koelwatergebouw is een open atelier, waar sculpturen in elkaar worden gezet en geëxposeerd, lezingen en lessen/praktijkonderwijs worden gegeven. Hier hangt een creatieve sfeer. Het voormalige hijsgebouw is getransformeerd naar een werkgebouw, met flexplekken, studio's, flexwoningen, eventueel B&B en kleinschalige overnachtingsmogelijkheden (artist in residence). De voormalige hijshal is een open podium en met een lange zichtlijn kijk je daar dwars doorheen naar de dijk en de achterliggende horizon. De karakteristieke wederopbouw-architectuur is behouden, maar soms open gewerkt op de begane grond, om plek te maken voor een restaurant en terras en een weidewinkel.
Tussen de gebouwen is een groen plein ontstaan en een beeldentuin, waar mensen even kunnen uitblazen, het gesprek met elkaar kunnen aanknopen of een drankje kunnen nemen. Rond dit plein staan naast de centrale gebouwen ook enkele nieuwe kloeke gebouwen, die de cluster afronden en het centrale pleintje een prettige maat en schaal geven. Deze nieuwe gebouwen hebben een eigentijdse, maar terughoudende architectuur, zodat de gerenoveerde gebouwen van de centrale hier nog steeds de show stelen. Ze bieden plek aan woningen en voorzieningen in de plint, zoals een kinderdagopvang. Het parkeren gebeurt iets verderop, langs de IJsselcentraleweg en naast de schakeltuin. Hier worden de elektrische deelauto's opgeladen.

Vanaf het centrale pleintje zijn er subtiele doorkijkjes tussen de gebouwen door naar de omgeving en wordt er een blik gegund op de dijk en omliggende woonbuurt. De wandel- en fietsroute over de Professor Feldmannweg buigt hier af om passanten op deze bijzondere plek te wijzen en loopt dan door, de dijk op en weer naar beneden, langs het water naar Harculo en Windesheim. De Uitspanning is de levendige entree van de stad geworden. Rond de zuidelijke insteekhaven is een rijk natuurgebied gegroeid, er wordt van de zon genoten en gezwommen en er is een aanlegsteiger voor bootjes gemaakt tussen het riet. De voormalige kolensteiger is een ontmoetingsplek, uitzichtpunt, speelplek en wordt soms als tijdelijk podium gebruikt.











Sfeerbeeld ‘Wonen Tussen de dijken’

4.3 Tussen de dijken

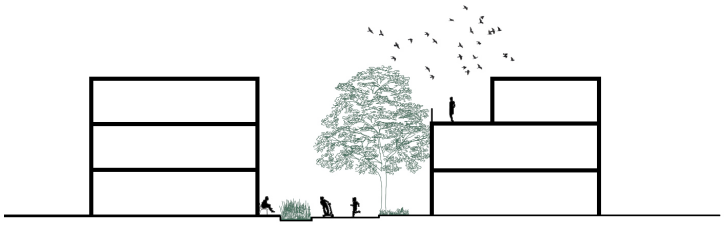
Voor de woonbuurt 'Tussen de dijken' is de overdekte ontmoetingsplek in de hijshal een belangrijke plek. Hier komen twee belangrijke lijnen samen en heb je een duidelijke doorkijk naar het klimaatpark, dat het hart van deze groene woonbuurt vormt. Er loopt een lijn vanuit de hijshal over het voormalige spoor in een rechte streep naar de dijk. Volg je deze lijn dan wandel je door het klimaatpark zo naar de uiterwaarden toe. Zelfs achter de dijk is het weidse rivierlandschap van de IJssel hier al voelbaar. Zeker als je het klimaatpark doorkruist, van waaruit aan beide zijden de betonnen steigers van de voormalige centrale zichtbaar zijn. Zo word je overal onbewust de dijk opgetrokken waar zich het spectaculaire uitzicht van de IJssel of één van de natuurrijke insteekhavens ontvouwt.

De andere lijn is meer een intieme route die slingert langs pocketparks en hofjes tussen de woningen door naar de noordelijke insteekhaven. Dit is een plek voor buurtkinderen om te spelen en voor buren om elkaar even te spreken.

Paden, hofjes en tuinen

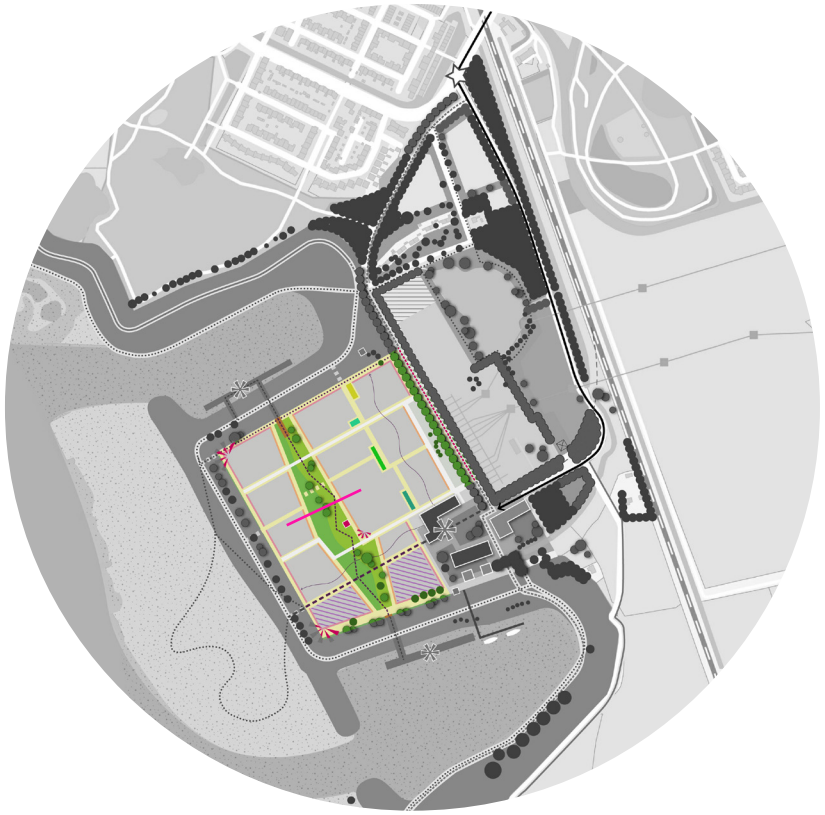
Vanaf de Professor Feldmannweg lopen autoluwe en autovrije woonpaden het gebied in, via het klimaatpark tot op de dijk. Langs deze woonpaden wordt niet geparkeerd, dat is slim opgelost binnen de woonvelden die hiertussen liggen. Op die manier kunnen deze paden besloten en groen worden, met een ecologisch ingerichte groenstrook, die tevens helpt om regenwater op te vangen, te infiltreren en vertraagd af te voeren.

Langs het klimaatpark, de paden en de routes loopt een zeer afwisselende woonbuurt, met een grote diversiteit aan architectuur en woningtypologieën, rondom private en soms collectieve binnentuinen. De nadruk ligt op grondgebonden woningen, waarvan de voordeuren aan de openbare ruimte grenzen. Aan de luwe achterzijde zit de private of collectieve tuin.



Woonstraat en hofjes

Op strategische hoeken komen ook (kleinschalige) appartementengebouwen voor, met ruimte voor starters, senioren, of gestapelde gezinswoningen. Deze hebben royale terrassen en een collectieve binnentuin of dakterras. Deze woonbuurt tussen de dijken kent überhaupt veel dakterrassen, waar mensen genieten van het spectaculaire panorama dat hier bijna overal rondom is gelegen. De architectuur is eigentijds en afwisselend, met veel gebruik van natuurlijke materialen.





Sfeerbeeld Klimaatpark

Klimaatpark

Het klimaatpark vormt het groene hart van deze buurt; bijna alle straatjes komen erop uit. Op die manier woont bijna iedereen direct of indirect aan of in de buurt van het klimaatpark: De groene huiskamer van de buurt. De robuuste maat van het klimaatpark biedt ruimte voor een natuurlijke inrichting, met streekeigen beplanting en met avontuurlijk spelen, gecombineerd met wateropvang, stadslandbouw en ontmoetingsplekken. Vanuit het klimaatpark loop je aan beide zijden zo de voormalige steigers van de centrale op en kijk je uit over de insteekhavens en de IJssel.



Klimaatpark





Sfeerbeeld Klimaatpark

Klimaattuinen



Sfeerbeeld ‘wonen aan de IJsseldijk’

4.4 Over de dijk

Vanuit de woonbuurt tussen de dijken word je overal verleid de dijk op te gaan. Op en over de dijk ligt immers de grootste kwaliteit van deze locatie, het weidse uitzicht op de steeds veranderende rivier en uiterwaarden.
De dijk is geen grens of barrière, maar een openbare ruimte voor de buurt en de stad; een langgerekt park met bloemrijke beplanting en een wandelpad op de kruin. Hier maken mensen een ommetje, zitten in het gras of spelen op de flanken. Vanaf de dijk is er een prachtig uitzicht, over de nieuwe natuur, de IJssel met bootjes en verder naar Hattem en zelfs de Veluwe. Een publiekstrekker op zich.

De woningen staan op gepaste afstand van de dijk, aan de voet ligt een autovrij pad met hergebruikte stelconplaaten en staan nog de bomenrijen uit het landschapsplan van Hein Otto voor de centrale. De woningen langs de dijk hebben hun voordeur aan deze wandelroute aan de voet, maar hun woonkamer bevindt zich vaak op de eerste verdieping. Zo kijken ze uit over de dijk. Dit is een kansrijke plek voor dek-woningen, die parkeren achter de woning hebben, met een dek als buitenruimte. En natuurlijk een dakterras met uitzicht.
Op de hoeken staan twee bijzondere gebouwen, met appartementen en/of gestapelde gezinswoningen. De bebouwing is hier iets hoger, tot 5 á 6 lagen. Eén van de gebouwen zou een openbare daktuin kunnen krijgen, zodat een spectaculair uitzichtpunt wordt gemaakt voor de stad.





— IJsseldijk - wonen aan de dijk



Sfeerbeeld natuur in Insteekhaven

Nieuwe natuur en struinpaden
Het dijkpark loopt aan de zijde van de IJssel over in een langgerekt natuurgebied dat geregeld onderloopt bij hoogwater. De uiterwaarden zijn ingericht als leefgebied voor bijzondere dieren en planten binnen de biotoop Rijntakken, met rietkragen, wilgenbosjes en bloemrijke graslanden. Een plek voor bevers en otters. Op een aantal plekken kun je vanaf de dijk de natuur in wandelen, via een avontuurlijk struinpad (mogelijkheden nader onderzoeken) tot aan het water van de IJssel. Hier kun je als gast in de natuur even gaan zitten en is een observatiepunt om vogels te spotten.

De natuur van de uiterwaarden 'vouwt zich naar binnen' tot in de insteekhavens. De noordelijke insteekhaven verkleurt geleidelijk van een harde en kale industriële haven, naar een rijke natuurhaven. Een natuurlijke plek waar je op de dijk omheen wandelt en fietst, uitkijkend op een wereld van riet en wilgen. Een paaiplaats voor vissen, een broedplaats voor vogels. Een ideale plek ook voor kikkers en salamanders, door de brede natuurlijke oevers. De betonnen steiger steekt daarboven uit, als een stoer balkon in een verder ontoegankelijk natuurgebied. Hier verzamelen zich natuurliefhebbers voor een uitzicht over de haven om van de zonsondergang te genieten. Het is een plek voor stilte en rust voor zowel de buurt als voor de wandelaars langs de dijk.









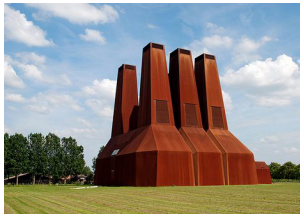
Sfeerbeeld Energietuin

4.5 Rond de Kolk

Je kunt de dijk volgen tot aan Oldeneel en het Engels Werk, of je kunt bij het vacuümgebouw aan de noordelijke natuurhaven naar beneden, richting de Professor Feldmannweg en dan via een informeel pad naar de kolk wandelen. Hier ga je vanaf de weidse uitzichten een intieme, lommerrijke wereld binnen, die uitkomt bij de met groen omzoomde kolk. Houtwallen en rietkragen domineren het beeld, met her en der een vissteiger.

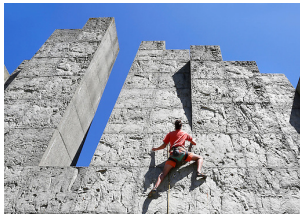
Energietuin

Lopen we rechtsom de kolk rond tussen het groen en het riet, dan hebben we her en der doorzichten op de zonnevelden, de schakeltuin en het opvallende gebouwtje van de aquathermie-centrale, dat op de hoek van de IJsselcentraleweg en het Harculosepad een nieuwe blikvanger vormt.
In de Energietuin gaan schone energieproductie, energieopslag, natuur en recreatie allemaal samen. Het is een proeftuin voor nieuwe, innovatieve technieken, die meegroeit met de laatste ontwikkelingen en de voortschrijdende energietransitie in Zwolle-Zuid en Harculo.









Nieuwe energie iconen

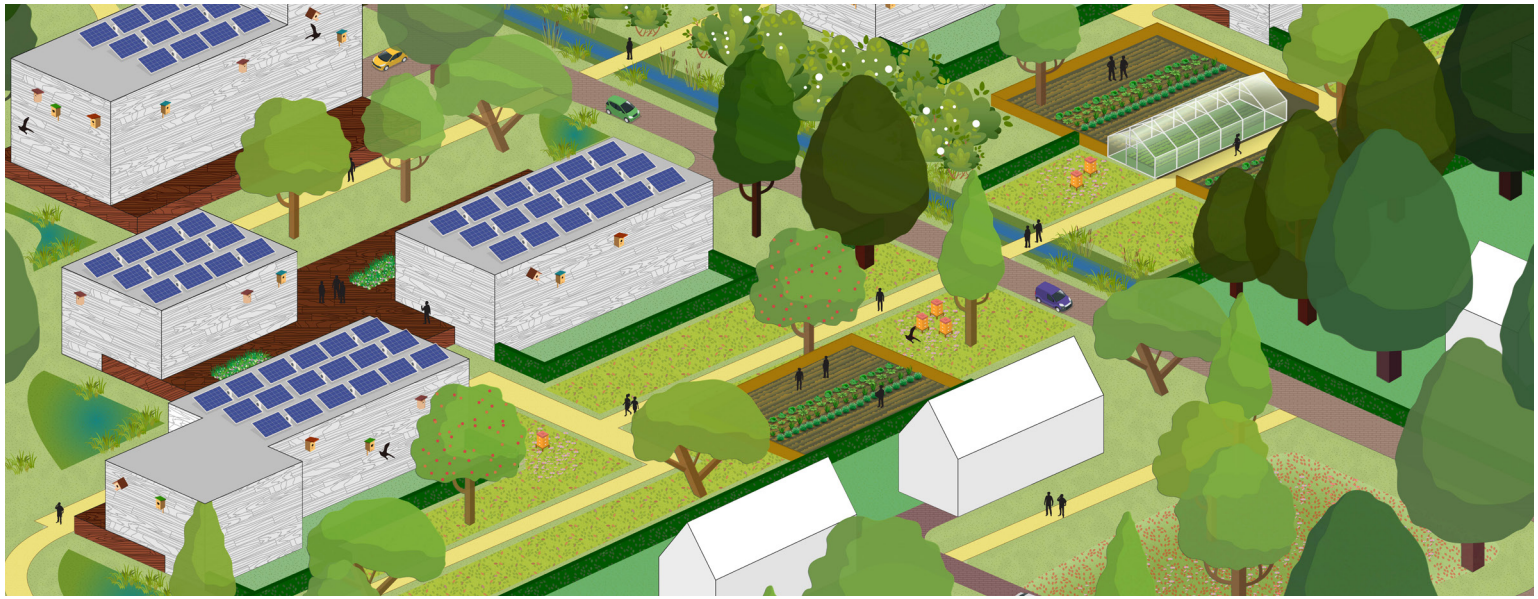


Buurtbatterij



Sfeerbeeld Energietuin





“Collectiviteit tussen de bomen”












Sfeerbeeld Professor Feldmannpark

Het Professor Feldmannpark

Lopen we de kolk verder rond dan komen we bij de voormalige dienstwoningen uit, op het collectieve plantsoen met de grote bomen. Hier is een fraai zicht over de kolk, dat wordt ingekaderd door weelderig groen, met in de verte de gerenoveerde gebouwen van de centrale en de nieuwe energievoorziening, die boven het groen uitsteken. Het beeld is hier niet veel veranderd, er loopt een steiger in het verlengde van de invalsweg, door het riet naar het water.

Volgen we de weg tussen de woningen door dan komen we in een groen woonbuurtje, waar compacte woonclusters tussen de volwassen bomen staan. Hier woon je te gast in het groen. De woningen zijn natuurinclusief gebouwd. De collectieve buitenruimten worden in co-creatie met toekomstig bewoners vormgegeven en bieden plaats aan bijvoorbeeld moestuinen, speelplekken, bloementuinen of een gemeenschappelijke buurtkas.
Om het groen zoveel mogelijk in stand te houden wordt de footprint van de bebouwing beperkt: de privé buitenruimten zijn beperkt in hun omvang en de collectieve tuin rondom draagt bij aan de rijke ruimtelijke beleving.

Het openbaar gebied is grotendeels autovrij. Parkeren gebeurt uit het zicht in compacte parkeeroplossingen binnen de woonclusters. Afhankelijk van het woonsegment gebeurt dit in een gebouwde voorziening in combinatie met de woningen (dubbel grondgebruik). Voor de duurdere woningtypen is dit een uitgangspunt en het streven is te zoeken naar de kracht van de massa waardoor zoveel mogelijk parkeerplaatsen in dergelijke voorzieningen kunnen worden opgenomen. Het gebied wordt ontsloten met inprikkers vanaf de invalsweg en de IJsselcentraleweg. De hoeveelheid verharding is zo klein mogelijk gehouden en waar mogelijk is gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur.



Lopen we verder naar ons startpunt aan de Commissarislaan dan komen we langs een subtiel accent op de hoek van de Professor Feldmannweg en de IJsselcentraleweg, in de vorm van een klein appartementencomplex waarvan de hoogte onder de boomgrens blijft, zodat de aanblik van het gebied zo groen mogelijk blijft.

Hier gaan we het gebied weer uit, door het groen langs de professor Feldmannweg, en wandelen we zo Zwolle-Zuid binnen. De stad en haar voorzieningen liggen voor de locatie van de IJsselcentrale direct naast de deur, maar het voelt toch alsof je even de stad uit gaat. Stad, natuur, rivier, recreatie en energie komen hier allemaal integraal samen.





05 ONTWIKKELSTRATEGIE

In dit hoofdstuk wordt de gebiedsvisie ('het wat') vertaald naar de wijze waarop de gemeente, ENGIE en Floris Property Fund uitvoering wensen te geven aan de visie ('het hoe'). In chronologische volgorde worden de stappen beschreven die worden doorlopen om het gebied tot ontwikkeling te brengen.

5.1 Deelgebieden

Vanwege de complexiteit van de ontwikkelopgave en verschillen in ontwikkelsnelheid tussen de deelgebieden is gekozen om een knip aan te brengen in de ontwikkeling van de deelgebieden. Na vaststelling van de gebiedsvisie wordt een afzonderlijk ontwikkelproces doorlopen voor:

1. Het terrein van de voormalige IJsselcentrale, in eigendom van ENGIE, bestaande uit de deelgebieden "de Uitspanning", "Tussen de dijken", "Energietuin" en "Natuurgebied: IJsseldijk, uiterwaarden en insteekhavens".
2. Het deelgebied Het Professor Feldmannpark, in eigendom van Floris Property Fund.

De stappen die doorlopen worden voor beide terreinen zijn op hoofd lijnen gelijk, maar kennen een eigen doorlooptijd en ontwikkeltempo.

5.2 Ontwikkelproces

Om te komen tot de daadwerkelijke realisatie van de gebiedsvisie is een ontwikkelproces opgesteld dat bestaat uit de volgende stappen:

Stap 1: Het vaststellen van de Gebiedsvisie door de gemeenteraad.

Stap 2: Het (laten) vervaardigen van een Stedenbouwkundig ontwikkelplan. Deze wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

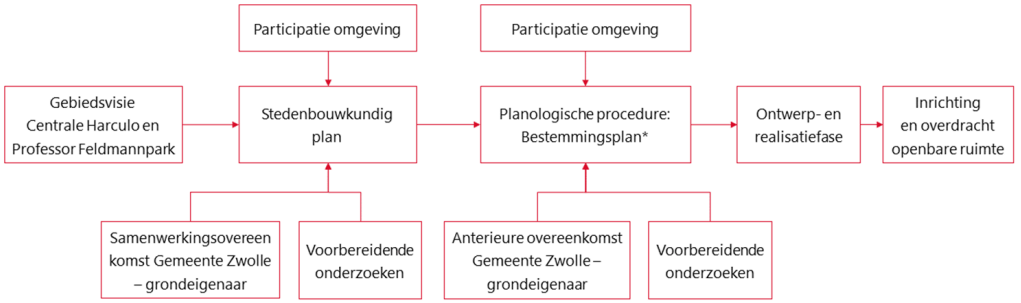
Stap 3: Planologische procedure tot en met een door de gemeenteraad onherroepelijk vastgesteld bestemmingsplan.

Stap 4: Ontwerp en daadwerkelijke realisatie van nieuwe functies door de ontwikkelende partij.

Stap 5: Inrichting en overdracht van de openbare ruimte en natuurgebieden aan gemeente en/ of andere beherende instanties.

Vanuit het verleden is de locatie door het Rijk aangewezen als belangrijke strategische locatie voor elektriciteitsvoorziening, volgens het Besluit wijziging algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Als onderdeel van het ontwikkelproces zal door de gemeente een aanvraag ingediend worden om de Barro-aanwijzing te laten opheffen.

De onderstaande figuur biedt een weergave van de verschillende stappen van het ontwikkelproces.



Ontwikkelproces per deelgebied

**Planologische procedure: naar verwachting zal de traditionele bestemmingsplanprocedure binnen afzienbare termijn wijzigen als gevolg van de invoering van de Omgevingswet. Partijen treden met elkaar in overleg over het te volgen planproces op het moment dat de Omgevingswet definitief wordt ingevoerd.*

5.3 Selectie ontwikkelpartners

Voor het tot ontwikkeling brengen van de gronden volgens de uitgangspunten van deze gebiedsvisie, zullen de grondeigenaren professionele ontwikkelingspartners selecteren. De te selecteren partijen kunnen per deelgebied en per functie verschillen. Ook het moment van selectie kan per functie en deelgebied verschillen. Indien grondeigenaren besluiten om derde partijen te selecteren, zullen de uitgangspunten van de gebiedsvisie aan deze partij worden meegegeven. Dit verzekert het realiseren van de beoogde ruimtelijke ambities.

5.4 Gemeentelijk kostenverhaal

In het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening is de gemeente verplicht om het kostenverhaal te verzekeren. Om die reden sluit de gemeente per ontwikkelfase en per grondeigenaar één-op-één overeenkomsten met de betreffende grondeigenaren (ENGIE, Floris Property Fund of de door hen geselecteerde ontwikkelpartners). Ten behoeve van het stedenbouwkundig ontwikkelplan wordt hiertoe een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In het kader van het bestemmingsplan zal per grondeigenaar, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin het gemeentelijke kostenverhaal is verzekerd. Daarnaast worden in de overeenkomsten aanvullende (privaatrechtelijke) afspraken gemaakt die nodig zijn om de samenwerking, rolverdeling, verantwoordelijkheden en kwaliteitscriteria - van onder meer de openbare ruimte - tussen de gemeente en grondeigenaar vast te leggen.

5.5 Grondrouting en openbare ruimte

In alle deelgebieden is sprake van gronden die in de toekomstige situatie óf een openbaar karakter krijgen óf als natuur kunnen worden aangemerkt. Bij de ontwikkelingen worden met de verschillende partijen afspraken gemaakt over overdracht gronden en beheer. De afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

In beginsel zal al het toekomstige eigendom en beheer van de openbare ruimte berusten bij de gemeente of een andere beherende instantie (niet zijnde de grondeigenaar). De grondeigenaar draagt het eigendom van de openbare ruimte daartoe over aan de gemeente en/of betreffende instanties. Per deelgebied zal worden bepaald hoe de grondrouting verloopt en wie uiteindelijk verantwoordelijk is voor de inrichting van de openbare ruimte, het gewenste kwaliteitsniveau en de kosten die hiermee samenhangen. In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en grondeigenaar zal dit in sluitende afspraken worden vastgelegd.

5.6 Participatie omgeving

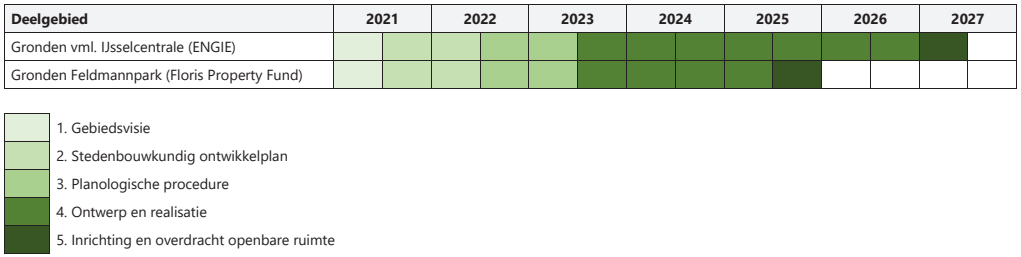
Partijen hechten grote waarde aan het betrekken van de omgeving bij de vervolgplannen voor het gebied. Het gaat dan om omwonenden, belangenorganisaties en andere stakeholders. Net als bij de gebiedsvisie, zal in de fase van het stedenbouwkundig ontwikkelplan en in de fase van bestemmingsplan een zorgvuldig participatietraject worden opgezet. De verantwoordelijkheid voor het uitwerken van een participatieplan berust bij de initiatiefnemer(s), waarbij zij afstemming zoeken met de gemeente.

5.7 Voorbereidende onderzoeken

Voor de verdere planuitwerking zal door de initiatiefnemers het benodigde vervolgonderzoek worden uitgevoerd. Het kan dan gaan om verkeer, ecologie, geluid, etc. Het uitgangspunt is dat de uitvoering van de onderzoeken ten behoeve van het stedenbouwkundig ontwikkelplan en het bestemmingsplan zoveel mogelijk op elkaar worden afgestemd om dubbele onderzoekswerkzaamheden en -lasten te voorkomen. De uit te voeren onderzoeken worden afgestemd met de gemeente en/of ander bevoegd gezag (bijvoorbeeld de provincie). Bij de uitvoering worden indien nodig overige belanghebbende partijen betrokken.

5.8 Indicatieve planning

Voor de gronden van de voormalige IJsselcentrale (ENGIE) en de gronden van Feldmannpark (Floris Property Fund) is een indicatieve planning opgesteld. De planningen zijn onderstaand weergegeven.





BIJLAGEN

Participatiejournaal

COLOFON

Samengesteld door:

- ENGIE
- Floris Property Fund B.V.
- Gemeente Zwolle
- TwynstraGudde
- KuiperCompagnons
- Buro ontwerp & omgeving