actie

Zwolle








Startnotitie Gebiedsproces IJsselvizier

Landschapsontwikkelplan

Versie: 1.0
Datum: juli ’24

Datum 1 juli 2024
Titel Startnotitie Gebiedsproces IJsselvizier

Inhoudsopgave

INLEIDING 3

1 ANALYSE 5

1.1 HISTORIE 5
1.2 RUIMTELIJK / PLANOLOGISCHE SITUATIE 5
1.3 EIGENDOMSSITUATIE 8

2 OPGAVE EN SCOPE 10

2.1 DOELSTELLING 10
2.2 UITGANGSPUNTEN VOOR HET LANDSCHAPSONTWIKKELPLAN 10
2.3 ONDERZOEKSVRAGEN 11
2.4 RESULTAAT 11

3 KADERS EN BELEID 12

3.1 BELEIDSKADERS 12
3.2 WENSELIJKHEID ONTWIKKELINGEN 13
3.3 COMPLEXITEIT 13

4 PLANPROCES 15

4.1 SAMENWERKING 15
4.2 PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE 16
4.3 ONTWIKKELSTRATEGIE EN UITVOERBAARHEID 15
4.4 ORGANISATIE 16
4.5 PLANNING 17

BIJLAGEN 18

BIJLAGE 1 STAKEHOLDERMATRIX 19
BIJLAGE 2: OVERZICHT KADERS, D.D. 21 NOVEMBER 2023 20

Inleiding

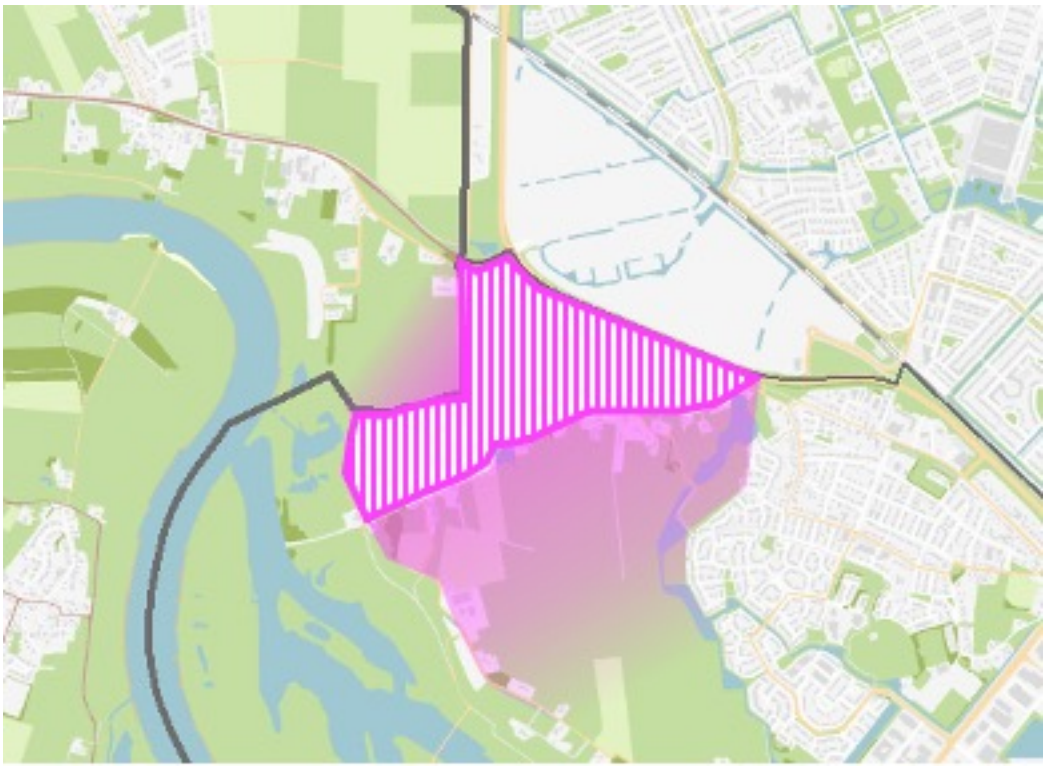
Deze startnotitie heeft als doel de opdracht voor het gebiedsproces IJsselvizier te beschrijven en in te kaderen. In deze startnotie beschrijven wij het gebied vanuit ruimtelijk perspectief (beleid, eigendom) en brengen we de opgaven (eisen en wensen) in dit gebied in beeld. Ook beschrijven we hoe het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

Aanleiding

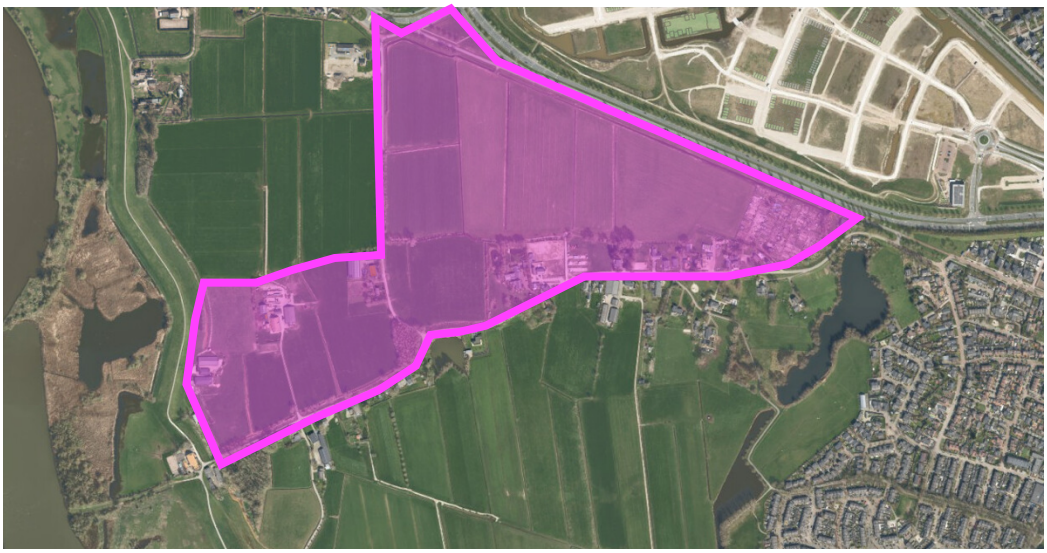
Op 13 februari 2024 zijn voor het gebied IJsselvizier richtinggevende uitspraken door de gemeenteraad vastgesteld. Deze uitspraken zijn gebaseerd op het geldende beleid en op de opbrengsten vanuit een intensief participatieproces. Op deze manier is in beeld gebracht welke functie(s) voor dit gebied als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

Landschapsontwikkelplan IJsselvizier

Bij het vaststellen van de richtinggevende uitspraken heeft de gemeenteraad van Zwolle het college van B&W de opdracht meegegeven een landschapsontwikkelplan (LOP) op te stellen. Hoe we dit willen doen, is in deze startnotitie beschreven.
Het LOP heeft betrekking op het gebied zoals in figuur 0.1. is weergegeven. De gebiedsafbakening kent een kerngebied (roze omlijnde gedeelte) (ontwikkelingen en mogelijke toevoeging van functies) en een invloedgebied (roze vervagende gedeelte) (onderzoek versterking landschappelijke structuren en elementen). Dit laatste is belangrijk om te noemen, omdat landschappelijke structuren en elementen niet ophouden bij een fysieke grens of gemeentegrens.



Figuur 0.1: gebiedsafbakening Landschapsontwikkelplan IJsselvizier



Figuur 0.2: Luchtfoto met kerngebied Landschapsontwikkelplan IJsselvizier

Gebiedsproces
Met dit project gaan gebiedspartijen samen een integraal plan opstellen voor dit gebied. De samenwerking tussen gebiedspartijen wordt vastgelegd in een intentieovereenkomst en wordt vormgegeven door het instellen van een begeleidingsteam waarin deze partijen samenwerken. Op basis van het LOP kan vervolgens op het niveau van locatie of deelgebied een (deel)ontwikkeling (omgevingsplan) opgepakt worden, waarna de ontwikkelingen binnen het gebied kunnen starten.

De gemeenteraad stelt de startnotitie en krediet voor het opstellen van een landschapsontwikkelplan vast.

1 Analyse

1.1 Historie

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

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

1.2 Ruimtelijk / planologische situatie

Nationaal Landschap IJsseldelta

IJsselvizier valt binnen het Nationaal Landschap IJsseldelta. Daarmee moet een verdere uitwerking richting LOP aansluiten bij de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Hierbij staan de gebiedskwaliteiten centraal, die het kapitaal zijn voor behoud en ontwikkeling van het gebied. In het Nationaal Landschap IJsseldelta zijn specifieke kernkwaliteiten benoemd:

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

De kernkwaliteiten wisselen elkaar af binnen het Nationaal Landschap IJsseldelta. De gezamenlijkheid ligt in de lange historie, de uniciteit van de cultuurhistorie waarden in Nederlandse context en het relatief onontsloten, landelijk karakter van de gehele delta. Het gaat om landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en natuurlijke kwaliteiten.

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

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

Landschapsontwikkelingsvisie Zwolle, Zwartewaterland en Kampen
Met de landschapsontwikkelingsvisie (d.d. augustus 2010) wil gemeente Zwolle zich inzetten voor het behoud en de versterking van de kwaliteiten en kenmerken van het landschap. De zwakkere plekken worden verstevigd en samenhang in verscheidenheid wordt aangebracht. Dit doen wij door beheer, herstel en nieuwe aanleg van elementen. Het gebied IJsselvizier valt binnen het Gebiedsperspectief D5, Stroomruggen en dijken – Leefbaar bovenland (pagina 42 / 43 en 72 / 73).

Voor dit gebiedstype wordt ingezet op:

- Variatie in verkavelingsvormen koesteren
- Zichtbaarheid dijken handhaven
- Zichtbepalende dorpssilhouetten stroomrugdorpen veiligstellen (niet beplanten)
- Stimuleren goede overgang landschap-dorp
- Windsingels en hoogstamboomgaarden versterken
- Functiemenging landbouw/cultuurhistorie/recreatief medegebruik

Provinciale Omgevingsverordening
In de provinciale omgevingsvisie zijn diverse ontwikkelingsperspectieven benoemd. Het ontwikkelingsperspectief Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap is een passend regime voor IJsselvizier (8.1.3). De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw worden nadrukkelijk verbonden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.
In dit ontwikkelingsperspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur van het landschap, de beschikbare milieuruimte of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte van agrarische bedrijven beperkt is. Hier liggen ontwikkelkansen voor andere vormen van bedrijvigheid (denk aan dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel) die de ruimtelijke structuur versterken. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie,

natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt.

Gemeenten maken zelf gebiedsgerichte beleidskeuzes over de locaties en functies waar herontwikkeling van agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk is. De afwegingen voor die beleidskeuzes zijn gebaseerd op het aanbod van kavels, de marktvraag, meerwaarde voor de omgeving, cultuurhistorische waarden en het belang van vitale gemeenschappen. Wij vragen gemeenten in hun omgevingsvisie gebiedsgerichte keuzes te maken met een koppeling naar het gemeentelijk beleid voor wonen en bedrijventerreinen.

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

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

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

Uitspraken bieden daarmee mogelijkheden voor verschillende ontwikkelingen in het gebied.



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

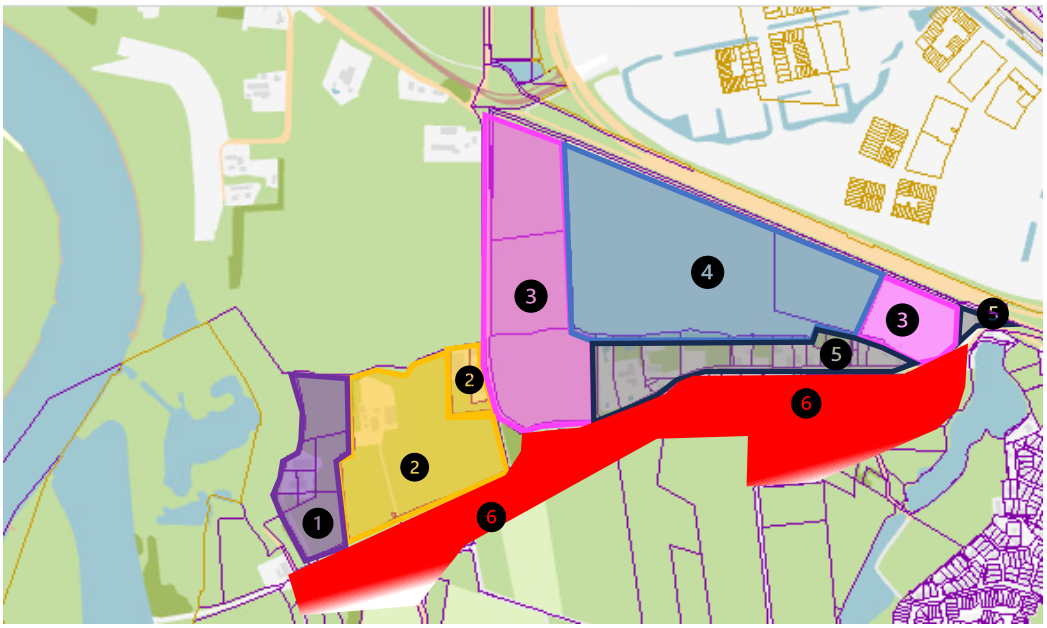


Figuur 1.2: Uitsnede Omgevingsvisie - gebiedsprofiel IJsselvizier

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

1.3 Eigendomssituatie

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



Figuur 1.3. Eigendomssituatie IJsselvizier

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

1. Zalkerdijk 26/26a. Eigendom van een commercieel ontwikkelaar – deels verkocht aan een particulier (voorhuis woonboerderij). Pilot erfontwikkeling (zie verderop in startnotitie).
2. Zalkerdijk 24 / Scholtensteeg 1. Eigendom agrariërs en momenteel agrarische bedrijven.
3. Eigendom gemeente Zwolle.
4. Eigendom commercieel ontwikkelaar – mogelijke ontwikkellocatie binnen kaders richtinggevende uitspraken.
5. Eigendommen particulieren / bewoners.
6. Zone zuidzijde Zalkerdijk – geen onderdeel geweest van Verkenning Stadsbroek & IJsselvizier.

2 Opgave en scope

2.1 Doelstelling

Voor het gebiedsproces IJsselvizier hanteren wij de volgende doelstelling:

> *"IJsselvizier is een hoofdzakelijk agrarisch gebied. Binnen het gebied kunnen aanvullende functies worden toegevoegd met respect voor de bestaande landschappelijke structuur. Aanvullende woningbouw is gewenst in beperkte vorm. Inwoners hebben behoefte aan kleinschalige woningbouw, passend bij de bestaande structuur. Uitwerking van het landschapsontwikkelplan houdt rekening met het principe van 'water en bodem sturend'."*

Voor het gebied IJsselvizier stellen wij daarom een Landschapsontwikkelplan (LOP) op. Dit LOP biedt een ontwikkelperspectief voor het gebied. Het legt de structuren vast (landschappelijk, water, groen, recreatieve verbindingen, verkeer) binnen het gebied. Op basis van deze structuren biedt het LOP duidelijke kaders voor toevoeging van of verbetering van landschapselementen, eventuele toevoeging van nieuwe recreatieve structuren, als ook voor eventuele opvolgende locatieontwikkelingen gericht op het ontwikkelen en realiseren van woningen op de erven of in het gebied tussen de Hasselterweg en de Zalkerdijk.
Bij het LOP werken we een uitvoeringsagenda uit. Dit maakt onderdeel uit van het LOP. Deze uitvoeringsagenda geeft aan welke ontwikkelingen wij in welke periode voor ons zien en hoe we daar als overheid, gebiedspartijen en belangen- en bewonersorganisaties verder invulling aan geven en op welke wijze in de uitvoering en financiering wordt voorzien.

Het LOP wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad van Zwolle voorgelegd en kan daarna aan de Omgevingsvisie worden toegevoegd.

2.2 Uitgangspunten voor het Landschapsontwikkelplan

Voor het gebied IJsselvizier zijn richtinggevende uitspraken vastgesteld (d.d. 13 februari 2024). Deze uitspraken dienen als uitgangspunten voor het LOP. In het document 'Richtinggevende Uitspraken d.d. 31-01-2024' (bijlage 1) zijn deze uitgewerkt. Een samenvatting van deze punten zijn hierna opgenomen:

- De bestaande landschappelijke structuur (ondergrond, natuur, watersysteem, cultuurhistorie, bouwcultuur) en de bestaande infrastructuur hanteren wij als basis.
- Het LOP biedt inzicht in de manier waarop de gebiedskarakteristieken en identiteit van de plek behouden en versterkt kunnen worden.
- Bij de uitwerking van het LOP wordt rekening gehouden met de uitkomsten van de actualisatie van het Groen- en Recreatiebeleid.
- De huidige agrarische functie in dit gebied willen we graag behouden en laten ontwikkelen tot vormen van biologische bedrijfsvoering of natuur inclusieve landbouw.
- Het toevoegen van nieuwe functies moet zich verhouden tot bestaande rechten van agrariërs in en om het gebied en de daarbij horende milieucontouren.

- Het gebied fungeert nu als een uitloopgebied (voor zowel wandelen als fietsen). De toegankelijkheid voor wandelaars en fietsers kan versterkt worden met recreatieve en groene elementen (denk aan wandelpaden, singels, bosschages) en eventuele parkeervoorziening.
- Binnen de bestaande (infra)structuur bieden we ruimte voor het toevoegen van wooneenheden gerelateerd aan en passend bij de bestaande erven. Dit kan zijn op een kavel in het lint, of op een erf in het lint.
- We onderzoeken de mogelijkheid (ruimtelijke haalbaarheid, type en doelgroepen en aantallen) van woningbouw tussen de Hasselterweg en de Zalkerdijk.
- We hanteren de systematiek waarbij eventuele waardevermeerdering op de erven door toevoegen van woningen wordt ingezet voor het versterken van natuur, landschap en cultuurhistorie (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). We kiezen daarbij voor een gebiedsgerichte benadering (zowel wel op inhoud als financieel).

2.3 Onderzoeksvragen

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

- Wat zijn de huidige landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en natuurwaarden in het gebied? Zie ook natuurtoets juni ’22.
- Welke milieucontouren gelden er in het gebied vanuit agrariërs danwel andere bedrijven? Ook in relatie tot eventuele omvorming naar biologische bedrijfsvoering.
- Welke geluidscontouren gelden er in het gebied vanuit de Hasselterweg (N3312) i.r.t. mogelijke woningbouw?
- Speelt de stikstof problematiek een rol? En zo ja, in welke vorm?
- Welke mogelijkheden tot (co-)financiering bieden kansen voor investeringen in landschapselementen? Vanuit het Rijk, Provincie?
- Wanneer we spreken over het toevoegen van woningbouw in het gebied binnen de genoemde randvoorwaarden, welke doelgroepen hebben we dan voor ogen? En in welke verhouding?
- Wat is een passende werkwijze om het provinciale KGO-beleid op een gebiedsgerichte manier te hanteren?

2.4 Resultaat

Voor het gebied IJsselvizier stellen wij daarom een Landschapsontwikkelplan (LOP) op. Dit is een document dat dient als ontwikkelperspectief voor het gebied.
Bij het LOP werken we een uitvoeringsagenda uit. Deze uitvoeringsagenda geeft aan welke ontwikkelingen wij in de periode tot 2040 voor ons zien en hoe we daar als overheid, gebiedspartijen en belangen- en bewonersorganisaties verder (ruimtelijk en financieel) invulling aan geven.

Het LOP wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad van Zwolle voorgelegd en kan daarna aan de Omgevingsvisie worden toegevoegd en waar nodig in andere beleidsdocumenten (bijv. omgevingsplan, groen en recreatiebeleid, etc.).

3 Kaders en beleid

3.1 Beleidskaders

Voor de relevante kaders en het huidige beleid verwijzen we naar het opgestelde achtergronddocument dat is vastgesteld ten behoeve van het proces 'Verkenning Stadsbroek en IJsselvizier' d.d. 19-12-2022.

Verder geldt het document 'Richtinggevende Uitspraken' d.d. 31-01-2024 als kader voor het gebiedsproces (zie bijlage 1).

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

Plankaders:
- Omgevingsplan (www.omgevingsloket.nl)

Beleidskaders:
- Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen 2030
- Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle – Warme harten in een klimaatadaptieve delta

Sectorale/overige beleidskaders:
- Ontwikkelstrategie wonen
- Zwolse adaptatiestrategie
- Mobiliteitsvisie (2020 – 2030) ''Mobiliteit brengt Zwolle verder''
- Energievisie
- Economisch perspectief (2021)
- Beleidskader Groene agenda
- Bomenverordening (2021)
- Monumenten- en archeologiebeleid
- Beleidskader Commerciële Vrijetijdsvoorzieningen
- Landschapsontwikkelingsvisie Zwolle, Zwartewaterland en Kampen (2010)
- Groen en recreatiebeleid (concept gereed)

Overige onderzoeken en stukken:
- Routekaart Gebiedsontwikkeling
- Economie:
    - Het Zwolse Kompas voor strategische positionering van de stad, 2021.
    - Horecavisie 2019-2023.
    - Toeristisch perspectief 2030.
- Klimaatkansenkaart.
- Cultureel perspectief tot 2040.

Voor het overige aan beleid, verwijzen we naar bijlage 3 'Overzicht Kaders, d.d. 21 november 2023', waarin al het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid is gebundeld.

3.2 Wenselijkheid ontwikkelingen

Vanuit de richtinggevende uitspraken en het doorlopen participatieproces daartoe, zijn de volgende wensen geformuleerd:

1. Onderzoek de mogelijkheid van woningbouw langs de Hasselterweg.
2. Pilot voor een erfontwikkeling ter plaatse van Zalkerdijk 26/26A.
3. Onderzoek de mogelijkheid van het realiseren van een project voor Tiny Housing (in afstemming met KleinWonen Zwolle).
4. Vanuit gemeente Kampen wordt gewerkt aan een ontwikkelperspectief voor ’s-Heerenbroek. Afstemming tussen dit proces en gebiedsproces IJsselvizier is nodig.
5. Bouwstenen Initiatievenlab d.d. 12 februari 2024 (bijlage beschikbaar).
6. Tijdens de verkenningsfase zijn er tientallen ideeën ingediend voor de ontwikkeling van het gebied IJsselvizier, of daaraan gerelateerd. Deze ideeën zijn bekend bij de gemeente en ook vastgelegd in het Participatiejournaal van de Verkenningsfase. Een belangrijke stap in het vervolgproces is het bespreken en beoordelen van deze ideeën om te kunnen concluderen of deze in het landschapsontwikkelplan verwerkt kunnen worden, of niet.

Naast bovenstaande wensen en ontwikkelingen vinden we het belangrijk dat er ook op basis van het landschapsontwikkelplan ruimte is om alsnog ideeën in te dienen of aan te passen, zodat deze meegenomen kunnen worden. In het proces creëren we hier ruimte voor.

3.3 Complexiteit

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

Gebiedsvisie Spoolde
Voor het gebied Spoolde is een gebiedsvisie in concept gereed. Deze is opgesteld op initiatief van Spoolderbelangen. In deze gebiedsvisie wordt ingegaan op de landschappelijke waarden van het gebied, zijn diverse gebiedsthema’s beschreven en uitgewerkt en is een aanzet voor een uitvoeringsagenda opgenomen.

Hoe hiermee om te gaan?
Inzet is om te onderzoeken of de basis die ten grondslag ligt aan de gebiedsvisie Spoolde gebruikt kan worden voor het gebied IJsselvizier.

Areaaluitbreiding t.b.v. biologische bedrijfsvoering Zalkerdijk 24
Voor de ontwikkeling van reguliere bedrijfsvoering naar een biologische bedrijfsvoering is extra areaal benodigd.

Hoe hiermee om te gaan?
De zoektocht naar aanvullend areaal maakt geen onderdeel uit van dit traject. Indien zich mogelijkheden voordoen voor extra areaal binnen of in de nabijheid

van het gebied, wordt dit wel als koppelkans meegenomen en onderzocht samen met de agrariër.

Pilot Zalkerdijk 26/26A
De grondeigenaar en gemeente Zwolle zijn voornemens voor de locatie Zalkerdijk 26/26a een onderzoek te starten naar de mogelijkheden voor een erfontwikkeling met (vooralsnog) drie wooneenheden aanvullend op de bestaande woningen. Deze pilot wordt gestart om parallel aan het opstellen van het LOP in beeld te brengen welke mogelijkheden en uitdagingen er liggen om tot erfontwikkeling te komen wanneer dit afwijkt van het huidige KGO-beleid. Leerpunten uit deze pilot zijn input voor de uitvoeringsstrategie van het LOP.

Hoe hiermee om te gaan?
De pilot wordt vormgegeven door het projectteam voor gebiedsproces IJsselvizier, in samenwerking met de grondeigenaar Zalkerdijk 26/26A. Op deze wijze is zowel de aanpak alsook het inbrengen van het resultaat in het gebiedsproces geborgd.

Dijkversterking Mastenbroek – IJssel
De IJsseldijk tussen Zwolle (Westenholte) en IJsselmuiden beschermt polder Mastenbroek tegen hoog water vanaf de IJssel en gevolgen door storm vanaf het IJsselmeer. De dijk moet worden versterkt, omdat die niet voldoet aan de wettelijke veiligheidseisen. Daarom start het waterschap in januari 2024 het dijkversterkingsproject Mastenbroek-IJssel. Dit project vindt plaats onder aansturing van Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Hoe hiermee om te gaan?
Contacten tussen het gebiedsproces en dit project onderhouden wij vanuit de gemeente met de omgevingsmanager van het waterschap. Vooralsnog is er geen aanleiding om intensief met elkaar op te trekken.

Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven (NRI)
Binnen of direct grenzend aan het gebied IJsselvizier kunnen zich Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven voordoen.

Hoe hiermee om te gaan?
NRI-en worden via de gemeente besproken en in relatie gebracht met dit gebiedsproces. Wanneer het initiatieven zijn die passen binnen het bestaande beleid, dan kan dit doorgang vinden. Waar een NRI niet past binnen bestaande beleid, en wel direct raakvlak heeft met het gebiedsproces, wordt het initiatief vooralsnog aangehouden en niet in behandeling genomen. Na vaststelling van het Landschapsontwikkelplan fungeert deze als ontwikkelperspectief voor beoordeling van deze initiatieven.

4 Planproces

4.1 Samenwerking

Gemeente Zwolle neemt regie in het opstellen van het LOP. Daarbij wordt actief samenwerking gezocht met de grondeigenaren en zij worden proactief betrokken bij het op te stellen landschapsontwikkelplan.

Wanneer grondeigenaren hun eigen gronden in ontwikkeling willen brengen ofwel ontwikkelingen op hun gronden willen toestaan, kan in een vervolgfase hier een locatieontwikkeling gestart worden conform de routekaart Locatieontwikkelingen.
Als vervolg op het proces tot het opstellen van een Landschapsontwikkelplan kan het aantal eigenaren dat deelneemt aan dit gebiedsproces met opvolgende deelontwikkelingen zich verder uitbreiden, o.a. met partijen die kavel of erfontwikkelingen voorzien ten zuiden van de Zalkerdijk. Dit kan alleen wanneer de grondeigenaren zich committeren aan de doelstelling van het gebiedsproces en met betreffende partijen worden vervolgens overeenkomsten gesloten.

4.2 Ontwikkelstrategie en uitvoerbaarheid

Naast de (beleids-)aspecten die in de voorgaande hoofdstukken zijn omschreven met de daarbij horende onderzoeksvragen, is het van belang een eerste beoordeling te geven van de haalbaarheid zowel ruimtelijk, financieel als juridisch (planologisch). Daarom werken we parallel aan het opstellen van het LOP een ontwikkelstrategie en een uitvoeringsagenda uit. Deze uitvoeringsagenda is onderdeel van het LOP en geeft aan op welke wijze partijen de verschillende onderdelen uit het LOP willen gaan realiseren, wie daarbij initiatief neemt en hoe de financiering hiervan wordt gerealiseerd. Daarbij geven we inzicht in de financiële uitvoerbaarheid.

Zoals wij er nu naar kijken, gaan wij uit van toekomstige deelontwikkelingen waar betreffende initiatiefnemers of grondeigenaren verder invulling aan kunnen geven conform de Routekaart Gebiedsontwikkeling, Locatieontwikkeling of het NRI-proces. Dit geldt ook voor gemeentelijke gronden in het gebied.

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

4.3 Participatie en Communicatie

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

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

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

Doelstellingen van het Participatie- en Communicatieplan zijn:

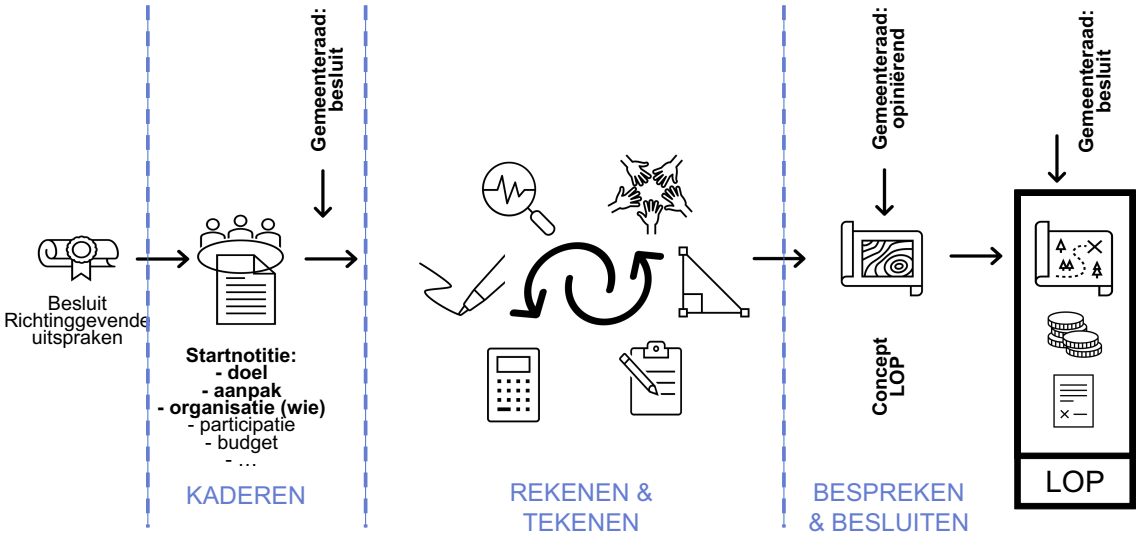
- Vroegtijdige betrokkenheid van belanghebbenden: We zorgen ervoor dat belanghebbenden vanaf het begin betrokken worden bij het project.
- Transparantie en toegankelijkheid: We bieden duidelijke en toegankelijke informatie over het project en de besluitvormingsprocessen.
- Inclusieve participatie: We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

Uit het vorige proces, de Verkenning Stadsbroek en IJsselvizier, is al goed in beeld welke partijen van betekenis zijn binnen het gebiedsproces IJsselvizier. In de ‘stakeholdermatrix’ is dit verwerkt. De stakeholdermatrix (bijlage 1) geeft aan welke partijen wij in het gebiedsproces onderscheiden en op welk niveau wij hen meenemen in het gebiedsproces.

4.4 Organisatie

De gemeente Zwolle is regisseur van dit proces. Voor het project wordt met de betrokken partijen zoals in 4.2. weergegeven in de ringen ‘meebepalen’ en ‘meewerken’, een begeleidingsgroep samengesteld. Deze groep begeleidt het proces, om in samenspraak met betrokken partijen van de ringen ‘meedenken’ te komen tot een Landschapsontwikkelplan.
De partijen in de ring ‘meeweten’ worden met behulp van passende communicatiemiddelen (nieuwsbrief, inloopavonden, persberichten) op de hoogte gehouden van de belangrijke mijlpalen in het gebiedsproces.

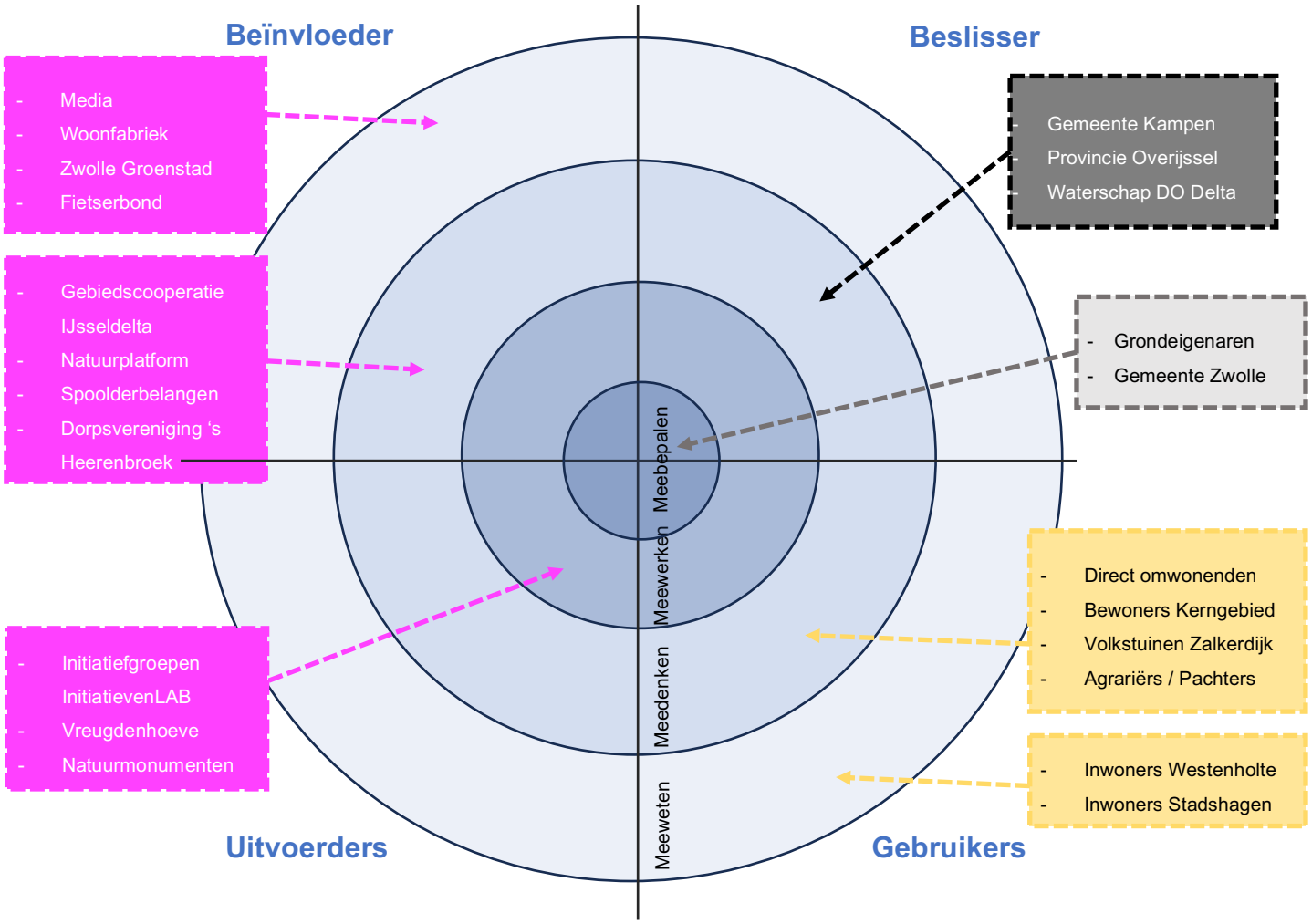
4.5 Planning


Besluit Richtinggevende uitspraken
Gemeenteraad: besluit
Startnotitie:
- doel
- aanpak
- organisatie (wie)
- participatie
- budget
- …
KADEREN
REKENEN & TEKENEN
Gemeenteraad: opiniërend
Concept LOP
BESPREKEN & BESLUITEN
Gemeenteraad: besluit
LOP
Maart – Juli ‘24
Sept. ’24 – Mrt ’25
April. ’25 – Juli ’25

Bijlagen

Bijlage 1: Richtinggevende Uitspraken Stadsbroek & IJsselvizier

Bijlage 2: Stakeholdermatrix



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

- Het Anker (wijkcentrum)
- Voetbalvereniging WVF
- Visvereniging HSV
- IJsvereniging

Bijlage 3: Overzicht Kaders, d.d. 21 november 2023