

Startnotitie Vechtrand

*Kader voor een op te
stellen gebiedsvisie*

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	HOOFDOPGAVE GEBIEDSONTWIKKELING VECHTRAND	5
1.3	WENDBAAR EN ADAPTIEF	5
1.4	AFBAKENING PLANGEBIED VECHTRAND	5
1.5	WIJZE VAN TOTSTANDKOMING STARTNOTITIE.....	6
1.6	LEESWIJZER	7
2	CONTEXT	9
2.1	INLEIDING	9
2.2	ONTSTAANGSGESCHIEDENIS.....	9
2.3	VELDHOEK EN HERFTE: WAARDEVOL LANDSCHAP VOOR DE ZWOLLENAAR	13
2.4	GRONDEIGENDOM	14
2.5	HUIDIG JURIDISCH BINDEND PLANOLOGISCH KADER: HET OMGEVINGSPLAN.....	16
2.6	RUIMTELIJKE PLANVORMING IN EN NABIJ HET PLANGEBIED	16
2.7	VERTREKPUNTEN VANUIT DE CONTEXT VOOR DE GEBIEDSVISIE	19
3	BELEIDSKADERS OP HOOFDLIJNEN.....	20
3.1	INLEIDING	20
3.2	RIJK	20
3.3	PROVINCIE	22
3.4	WATERSCHAP: POSITIONPAPER WATER EN BODEM STUREND	24
3.5	GEMEENTE ZWOLLE	25
3.6	VERTREKPUNTEN VANUIT (RUIMTELIJK) BELEID	29
4	VERTREKPUNTEN VANUIT THEMATISCH BELEID.....	31
4.1	INLEIDING	31
4.2	PROGRAMMATISCHE, SYSTEEM- EN (RUIMTELIJKE/SOCIALE) WAARDEN.....	31
4.3	PERSPECTIEF VOOR VECHTRAND	32
4.4	SYSTEEMOPGAVEN	33
4.5	PROGRAMMATISCHE OPGAVEN.....	41
4.6	RUIMTELIJKE/SOCIALE WAARDEN	46
4.7	OVERZICHT ONDERZOEKEN	48
5	GEBIEDSVISIE – AANPAK & METHODE.....	50
5.1	INLEIDING	50
5.2	WAT IS EEN GEBIEDSVISIE	50
5.3	AANPAK & METHODE	50
5.4	UITVOERBAARHEID.....	55
5.5	STATUS GEBIEDSVISIE EN VERVOLG	57
6	PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE	59
6.1	INLEIDING	59

Datum 3 september 2026
Titel Startnotitie Vechtrand

6.2	COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE GEBIEDSPROCES VECHTRAND	59
7	PLANPROCES.....	62
7.1	INLEIDING	62
7.2	SAMENWERKING	62
7.3	OMGEVINGSMANAGEMENT	62
7.4	ONDERZOEK 'SLIMME DUURZAME VERSTEDELIJING'	62
7.5	DATAGEDREVEN GEBIEDSONTWIKKELING VECHTRAND.....	63
7.6	ORGANISATIE.....	64
7.7	PLANNING.....	65
	BIJLAGE 1 – MILIEUCONTOUREN.....	66

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Zwolle werkt aan een toekomstbestendige ontwikkeling van de leefomgeving. Een Zwolle waar het goed wonen, werken en leven is. De strategische koers voor de ontwikkeling van de hele gemeente ligt vast in de Zwolse Omgevingsvisie uit 2021, het in 2025 vastgestelde Ruimtelijke Toekomstperspectief (RTP) en de koers Sociaal domein uit 2024.

In het RTP is Vechtrand (zie figuur 1: indicatief plangebied Vechtrand) aangewezen als gebied waar in de periode tot 2040, met een doorkijk naar 2050, verschillende maatschappelijke opgaven een plek krijgen, zoals wonen, waterberging, park en natuur. Belangrijke basis voor het RTP zijn de in 2023 opgestelde 'Regionale verstedelijkingsstrategie Zwolle', de regionale gebiedsbiografie en een regionaal BO-MIRT onderzoek (mobiliteit).



Figuur 1. Indicatief plangebied Vechtrand.

De gebiedsontwikkeling van Vechtrand vraagt om een zorgvuldig en transparant proces van planontwikkeling. Van verkennen, onderzoeken, inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen tot het maken van keuzes. Het planontwikkelingsproces doen we in een aantal stappen. Van gebiedsvisie, via het wijzigen van het Zwolse Omgevingsplan tot het verlenen van omgevingsvergunningen (voor het bouwen van voorzieningen en woningen). In de voorliggende startnotitie staat wat de inhoudelijke én procesmatige uitgangspunten zijn voor het opstellen van de gebiedsvisie Vechtrand. En ook de wijze waarop we verkennen en onderzoeken hoe te komen tot een gebiedsvisie.

1.2 Hoofdpogave Gebiedsontwikkeling Vechtrand

Het Ruimtelijk Toekomstperspectief beschrijft de hoofdpogave voor de gebiedsontwikkeling Vechtrand als volgt:

“Vechtrand levert een substantiële bijdrage aan de ontwikkeling van Zwolle op het gebied van wonen, werken, mobiliteit en blauwgroen. Randvoorwaardelijk hiervoor is dat de opgaven in samenhang worden uitgewerkt. Zwolle is zich bewust dat Vechtrand laag is gelegen en kwetsbaar voor wateroverlast en vanuit de regionale Sponsstrategie (Novex) potentie heeft voor waterberging in extreme situaties”.

In de gebiedsvisie onderzoeken en verkennen we hoe dit vorm kan krijgen in het gebied en wat ervoor nodig is om dat te ontwikkelen.

1.3 Wendbaar en adaptief

Eén van de kernelementen uit het RTP is dat we wendbaar en adaptief moeten zijn. Dat geldt ook voor het te doorlopen planvormingsproces voor Vechtrand.

De toekomst is voorstelbaar niet voorspelbaar. We weten dat ontwikkelingen zich gaan voordoen. Denk aan huishoudensgroei, doorstroming op de woningmarkt, vergrijzing en klimaatverandering. Alleen de mate waarin deze ontwikkelingen zich gaan voordoen is niet op voorhand 1-op-1 voorspelbaar. Het is daarom belangrijk deze aspecten de komende jaren te monitoren om voor Zwolle de beste keuzes te kunnen maken. Het is ook heel belangrijk aan te geven wat conditioneel is en waar het wendbaarder is. Bijvoorbeeld als het gaat om het daadwerkelijk aantal en soort te bouwen woningen, en de ruimte die we bieden voor waterberging. De in het RTP gestelde condities voor de ontwikkeling van Vechtrand zijn geen vastomlijnde blauwdruk maar een richtsnoer voor de verdere gebiedsontwikkeling.

Door wendbaar en adaptief te zijn voorkomen we dat de keuzes van nu leiden tot ongewenste maatschappelijke of ruimtelijke effecten op de lange termijn. Die te nemen keuzes nemen we niet alleen in het belang van de ontwikkeling zelf maar voor heel Zwolle en de omliggende regio. Vechtrand maakt immers onderdeel uit van een groter geheel. Zowel op systeem- (o.a. waterveiligheid, mobiliteit, ecologie en landschap) als programmatisch niveau (o.a. wonen, economie en voorzieningen).

1.4 Afbakening plangebied Vechtrand

Het gebied Vechtrand ligt:

- Ten oosten van de Ceintuurbaan¹;
- Ten noorden van het spoor Zwolle-Dalfsen;
- Ten zuiden van de Vecht;
- Ten zuiden van Berkum.

¹ De Ceintuurbaan maakt onderdeel uit van het plangebied

Het plangebied van Vechtrand heeft betrekking op het gebied zoals dat in figuur 1 is weergegeven. Een deel van het gebied is stedelijk met onder andere het kantorenpark Oosterenk, het ziekenhuis, het voetbalstadion en bedrijventerrein de Vrolijkheid. Dit deelgebied noemen we de Ceintuurbaanzone.

Het gebied ten zuiden van de Nieuwe Vecht en de Vecht tot de spoorlijn Zwolle-Meppel is meer agrarisch van karakter, gelegen op 0-NAP en noemen we Vechtpoort 1. Ten oosten van dat spoor tot en met het spoor Zwolle-Dalfsen ligt Vechtpoort 2, dit is ook overwegend agrarisch van karakter. Het gebied tussen Vechtpoort 1 en de Ceintuurbaanzone is beoogd als nieuw stadspark.

De ontwikkelgebieden binnen Vechtrand zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het is van belang dat er ruimtelijke samenhang ontstaat tussen die gebieden en de rest van Zwolle.

In vervolgfases van de planvorming kunnen percelen aan het plangebied toegevoegd of daaruit verwijderd worden. Het aangegeven plangebied is daarom indicatief en geldt uitsluitend voor deze fase.

1.5 Wijze van totstandkoming Startnotitie

De aanleiding om te komen tot de gebiedsontwikkeling Vechtrand komt voort uit het in juli 2025 vastgestelde Ruimtelijk Toekomstperspectief (RTP). Het RTP bevat aanvullende ruimtelijke keuzes ten opzichte van de in 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie. Na vaststelling van het RTP zijn die aanvullende keuzes verwerkt in een ontwerp-Omgevingsvisie. Deze lag van 27 oktober 2025 t/m 8 december 2025 ter inzage. Hierop zijn 89 zienswijzen ingediend. De Zienswijzennota is op 9 februari 2026 [door de gemeenteraad vastgesteld](#).

Normaliter is besluitvorming over een zienswijzennota gekoppeld aan een besluit over een beleidsplan. In dit geval de Omgevingsvisie. Door het in het najaar van 2025 gewijzigde proces voor vaststelling van de Zwolse Omgevingsvisie vindt besluitvorming hierover pas plaats na het gereedkomen van de gebiedsvisies voor Vechtrand (en Nieuw Zuthem). Reden hiervoor is het beter positioneren van participatie in de gebiedsprocessen, in combinatie met het maximaal benutten van de termijn voor voorkeursrecht. Zo bieden we maximaal ruimte voor eenieder om inbreng te geven op die gebiedsprocessen.

Veel zienswijzen bevatten constructieve voorstellen voor het gebiedsproces Vechtrand en gaan in hoofdzaak over:

- De wijze van (auto)ontsluiting van Vechtrand als gevolg van nieuwbouw van woningen. Dit geldt vooral voor de deelgebieden Ceintuurbaanzone en Vechtpoort 1;
- Water en waterveiligheid;
- Behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. Dit in relatie tot de beoogde nieuwe ontwikkelingen;

- Een passend voorzieningenniveau (ontmoeting, sport, winkels, zorg en onderwijs).

De voorstellen uit de zienswijzeperiode gebruiken we bij het opstellen van de gebiedsvisie. Op deze manier benutten we de (lokale) kennis optimaal. Eén van de zorgen gaat over hoe in de planvorming bestaande gebiedskwaliteiten terugkomen. Zoals landschap, biodiversiteit en cultuurhistorie. In de eerste fase van het maken van de gebiedsvisie brengen we die kwaliteiten in beeld. Daarna vindt een afweging plaats hoe en op welke wijze deze kwaliteiten een plek krijgen in de gebiedsvisie. Dit in samenhang met de andere opgave op het gebied van woningbouw, waterberging en voorzieningen.

Hetzelfde geldt voor een goede ontsluiting van het gebied. In het RTP erkennen we als gemeente dat dit terecht een aandachtspunt is. Ook de gemeente is niet gebaat bij parkeeroverlast in Oosterenk, files op de Ceintuurbaan en sluipverkeer door Berkum en omgeving. Goed onderzoek en analyse moet leiden tot toekomstbestendige keuzes.

Op 20 januari 2026 vond een gebiedsbijeenkomst plaats om inwoners nabij en uit het gebied Vechtrand te informeren over het aanstaande gebiedsproces. Tijdens de bijeenkomst is een inventarisatie gedaan hoe eenieder hierbij betrokken wil zijn. De belangrijkste uitkomsten zijn opgenomen in het plan van aanpak participatie. Bijlage 2 is een verslag van de gebiedsbijeenkomst Vechtrand.

Na de gebiedsbijeenkomst zijn twee werkgroepen ingesteld. Een werkgroep 'Omgeving' en een werkgroep 'Professionals'. De concept-Startnotitie is twee keer met hen besproken, evenals het participatieplan om te komen tot een gebiedsvisie. De bijeenkomsten met de werkgroepen leidden tot constructieve aanpassingen van beide documenten.

1.6

Leeswijzer

Deze Startnotitie bevat uitgangspunten voor een op te stellen 'Gebiedsvisie Vechtrand'. Deze uitgangspunten zijn deels inhoudelijk en deels gericht op het planvormingsproces.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige context van het gebied en bevat de volgende punten:

- Ontstaansgeschiedenis
- Grondeigendom;
- Het voorkeursrecht;
- Huidig juridisch bindend planologisch kader: het omgevingsplan;
- Ruimtelijke planvorming in en nabij het plangebied: Ceintuurbaan, Toekomstbestendige bedrijventerreinen, Oosterenk.

De hoofdstukken 3 en 4 leveren inhoudelijke uitgangspunten op voor de op te stellen gebiedsvisie. Hoofdstuk 3 geeft het ruimtelijke beleid weer. Vooral van hogere overheden. Vanuit elk beleidskader zoomen we in op wat dit betekent voor de

Datum	3 september 2026
Titel	Startnotitie Vechtrand

planontwikkeling van Vechtrand. Hoofdstuk 4 is een inventarisatie van inhoudelijke beleidsuitgangspunten per thema.

De hoofdstukken 5 t/m 9 bevatten procesmatige uitgangspunten/kaders die van belang zijn om de gebiedsvisie Vechtrand te maken. Onderwerpen die in deze hoofdstukken aan bod komen zijn:

- Beschrijving van het te doorlopen proces en het op te leveren product;
- Uitgangspunten participatie en communicatie;
- Planning, organisatie en risico's.

2 Context

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft weer wat de omstandigheden en factoren zijn die bepalend zijn voor/van invloed zijn op het planvormingsproces van Vechtrand. Het gaat hierbij om:

- Ontstaansgeschiedenis;
- Grondeigendom;
- Huidige planologische situatie;
- Ruimtelijke planvorming in en nabij het plangebied.

Het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid en vertrekpunten per thema komen in de volgende hoofdstukken 3 en 4 aan bod.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

2.2.1 Een landschap gevormd door water, ijs en wind

Het plangebied ligt in het Vechtdal, een landschap dat zich uitstrekt van Dalfsen tot aan het Zwarte Water. De basis van dit gebied werd gelegd tijdens het Saalien, de voorlaatste ijstijd, ongeveer 160.000 tot 130.000 jaar geleden. Smeltwater van het landijs schuurde toen een breed dal uit. Het huidige Vechtdal vormt slechts een klein deel van dit oorspronkelijke oerstroombdal.

Na het verdwijnen van het ijs stroomde de Rijn tijdelijk door het gebied. De rivier zette grind, zand, klei en veen af, waardoor het dal geleidelijk werd opgevuld. Toen de Rijn zich later verplaatste, ontwikkelde de Vecht zich tot een zelfstandige rivier. In de daaropvolgende koude en droge perioden verplaatste de wind grote hoeveelheden zand. Hierdoor ontstonden dekzandruggen en rivierduinen, die nog steeds herkenbaar zijn in het landschap.

Vanaf het Holoceen, de huidige geologische periode die ongeveer 11.700 jaar geleden begon, werd het landschap stabiel. De Vecht veranderde in een langzaam meanderende laaglandrivier. Door stijgende zeespiegels ontstond een overgangsgebied tussen de hogere zandgronden en de lagere veen- en kleigebieden. Deze lange natuurlijke ontwikkeling heeft geleid tot een gevarieerd landschap met rivierterrassen, oude rivierlopen, oeverwallen, rivierduinen, beekdalen en dekzandruggen. Juist deze afwisseling maakt Vechtrand van grote aardkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

2.2.2 Duizenden jaren bewoning

De natuurlijke omstandigheden maakten het Vechtdal al vroeg aantrekkelijk voor bewoning. De hoger gelegen rivierduinen, dekzandruggen en oeverwallen boden droge woonplaatsen dicht bij water, visgronden en vruchtbare landbouwgronden. Daardoor behoort het Vechtdal tot de archeologisch rijkste gebieden van Nederland. De oudste bekende sporen van menselijke aanwezigheid dateren uit de tijd van jagers en verzamelaars en zijn gevonden bij Haerst.

In de loop van de geschiedenis ontstonden op de hogere gronden steeds meer permanente nederzettingen. Het landschap bood een gunstige combinatie van droge woonlocaties, vruchtbare gronden en toegang tot water. Tegelijkertijd met de opkomst van de marken ontstaan ook de hoger gelegen akkers de zogenaamde essen. In het plangebied is vooral het escomplex de Herfter Esch goed herkenbaar. Vanaf de Volle Middeleeuwen veranderde ook het grondbezit. Grote landgoederen, havezaten en buitenplaatsen kregen een belangrijke rol in het gebied. Voorbeelden hiervan zijn Vegterdam, 't Rohuis, Helmhorst, Valkenberg en Landwijk.

Om het gebruik van de gemeenschappelijke woeste gronden te regelen, ontstonden in de twaalfde en dertiende eeuw markegenootschappen. Het plangebied maakte deel uit van de marken Berkum en Herfte, die rond 1300 werden gevormd. De marke Berkum was zelfs één van de grootste marken rond Zwolle. Het is later opgedeeld in de onderdelen Berkum Brinkhoek, Berkum Bruggenhoek en Berkum Veldhoek. Het plangebied ligt vooral in het onderdeel Berkum Veldhoek en de aangrenzende marke Herfte. De historische grens tussen beide marken is op sommige plaatsen nog herkenbaar in het huidige landschap. Belangrijke taak van de marken was naast beheer woeste gronden ook de waterhuishouding.

2.2.3 Het landschap krijgt zijn huidige structuur

Vanaf de Late Middeleeuwen kreeg het Vechtdal grotendeels zijn huidige vorm. Vrijwel het hele gebied werd ontgonnen voor landbouw, terwijl de afwatering werd geregeld via een netwerk van weteringen en watergangen. Belangrijke voorbeelden zijn de Achterbeltse Wetering, de Marswetering en de Emmerwetering. Deze waterlopen voeren het water af naar de Nieuwe Vecht, een kanaal dat rond 1497 werd gegraven tussen de Vecht en de Nieuwe Wetering bij Zwolle.

De strijd tegen het water is nog altijd afleesbaar in het landschap. De lageregelegen gronden, zoals De Marsen, de Maatgraven en de Aalvanger, werden door middel van sloten en verkavelingen geschikt gemaakt voor landbouw. Vooral de karakteristieke strookverkavelingen en historische waterlopen zijn nog goed zichtbaar.

2.2.4 Veranderingen in de moderne tijd

Ook in de negentiende en twintigste eeuw bleef het landschap zich ontwikkelen onder invloed van menselijk handelen. De bereikbaarheid van het gebied nam sterk toe met de aanleg van de spoorlijnen Zwolle-Meppel (1867) en Zwolle-Stadskanaal (1905). Daarnaast kreeg de energievoorziening een zichtbare plek in het landschap. Langs het spoor richting Meppel en vanaf de IJsselcentrale verschenen in de twintigste eeuw hoogspanningsverbindingen. Beide werden uitgebreid van een enkele leiding naar een dubbele leiding om te kunnen voldoen aan de groeiende vraag naar elektriciteit. Deze infrastructuur vormt nog altijd een herkenbaar onderdeel van het gebied.

Tegelijkertijd groeide Zwolle verder. Waar Berkum lange tijd een kleinschalig buurtschap met verspreide boerderijen was, ontwikkelde het zich na de gemeentelijke herindeling van 1967 tot een volwaardige kern. Ook de Ceintuurbaanzone veranderde

ingrijpend door de aanleg van het ziekenhuis, sportvoorzieningen en bedrijventerreinen. Daarmee werd het voorheen overwegend agrarische landschap steeds sterker verbonden met de stedelijke ontwikkeling van Zwolle.

2.2.5

De Vrolijkheid, het Stadiongebied, bedrijventerrein Oosterenk en Oosterenk

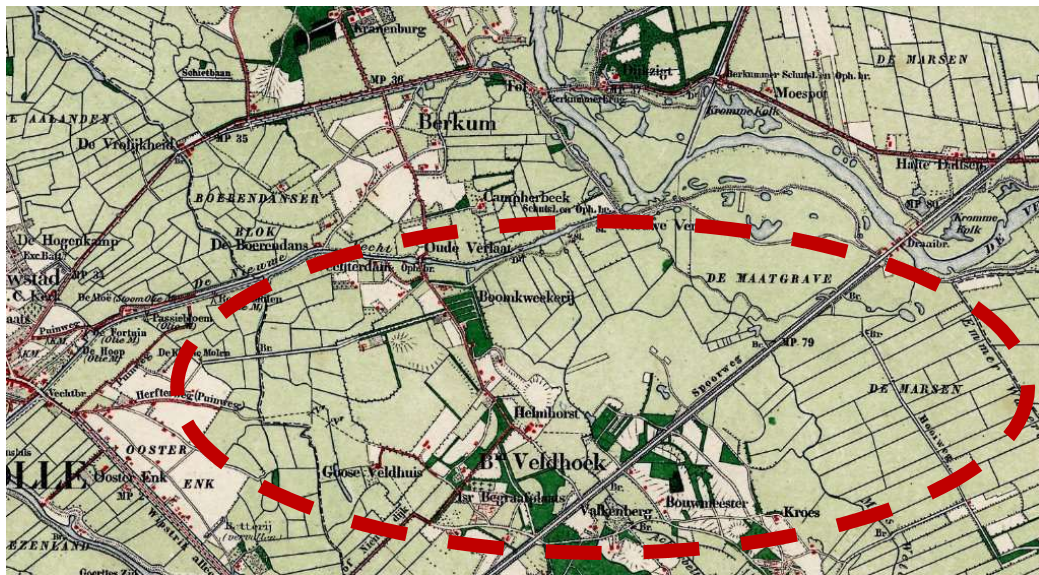
De gebieden De Vrolijkheid, het stadiongebied met PEC Zwolle en bedrijventerrein Berkum en Oosterenk liggen aan de rand van de stad en vormen de overgang naar het landschap. De ontstaansgeschiedenis is nog steeds zichtbaar in hun huidige karakter en gebruik. Het gebied is ontsloten vanaf de A28 en de N35. Kenmerkend zijn de bijzondere stedelijke voorzieningen, zoals het stadion van PEC Zwolle en het Isala ziekenhuis. De Vrolijkheid is het eerste bedrijventerrein dat in Zwolle is ontwikkeld. De Vrolijkheid grenst aan het stadiongebied. Op de Vrolijkheid is er sprake van een gemengd bedrijventerrein. Zowel de autobranche, groothandel en bijvoorbeeld media en ICT-bedrijven zijn op dit terrein gevestigd. Ook is Landstede als onderwijsinstelling gevestigd tussen De Vrolijkheid en het Stadiongebied. Qua bedrijvigheid neemt de groothandelsfunctie op dit bedrijventerrein de laatste jaren af. Aan de andere kant is recreatie (leisure) en creatieve industrie hier in opkomst. Tussen De Vrolijkheid en het onderwijscomplex van Landstede en aan de andere kant aan het Health Innovation Park/Oosterenk ligt het stadiongebied. Centraal op deze locatie staat het stadion van voetbalclub PEC Zwolle. Hiernaast is er detailhandel gevestigd, primair gericht op sport en zijn er nog enkele leisure-functies in het gebied. Tussen de A28 en de Meppelerstraatweg ligt nabij de Ceintuurbaan een foodcourt. Hier hebben zich verschillende fastfoodketens gevestigd.

Het gebied grenzend aan Oosterenk is van oudsher lager gelegen en geeft ruimte aan de Westerveldse Aa, een oude rivierloop van de Vecht. Het gebied is uiteindelijk met de komst van het Isala ziekenhuis, Landstede en het stadion van PEC Zwolle uitgegroeid tot een regionaal knooppunt van gezondheid, kennis en topsport, met een sterke functionele en goed bereikbare structuur.

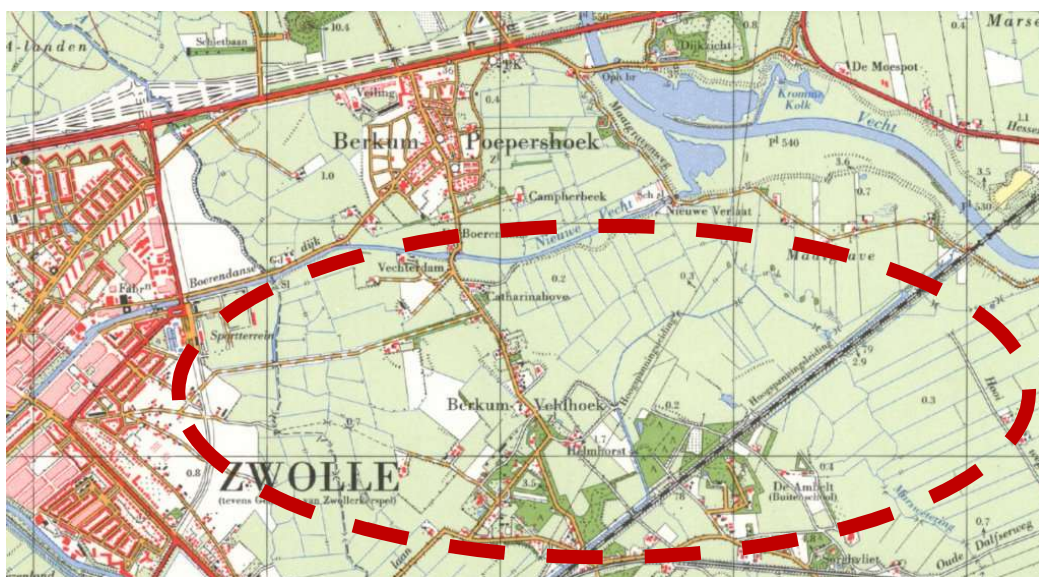
De onderstaande kaarten laten de ontstaansgeschiedenis van het plangebied Vechtrand (rood omcirkeld) zien vanaf 1890 (bron: www.topotijdreis.nl). Daarbij is vooral de opkomst van stedelijke functies (wonen, bedrijven, wegen) kenmerkend.

Datum
Titel

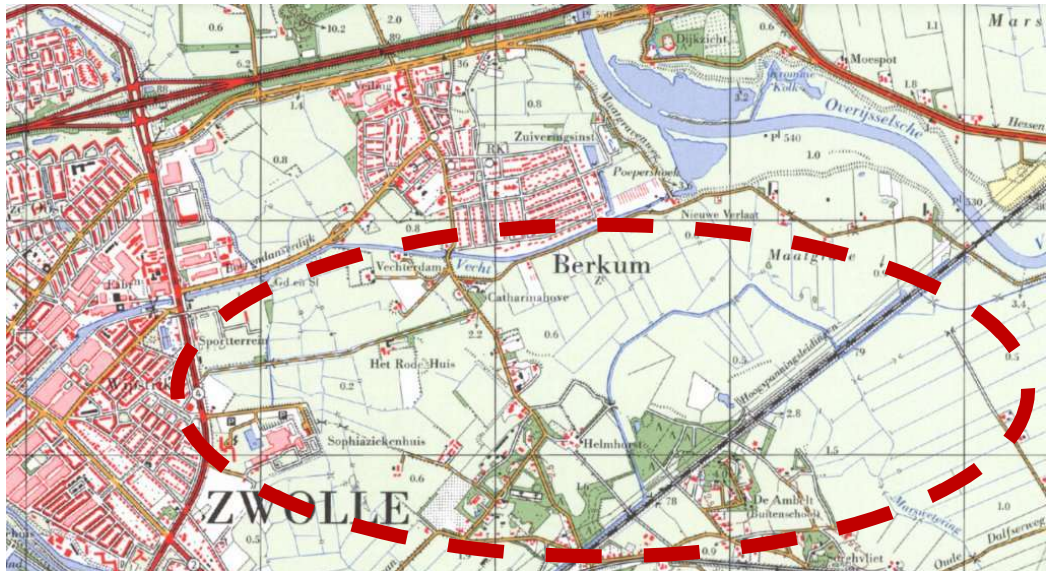
3 september 2026
Startnotitie Vechtrand



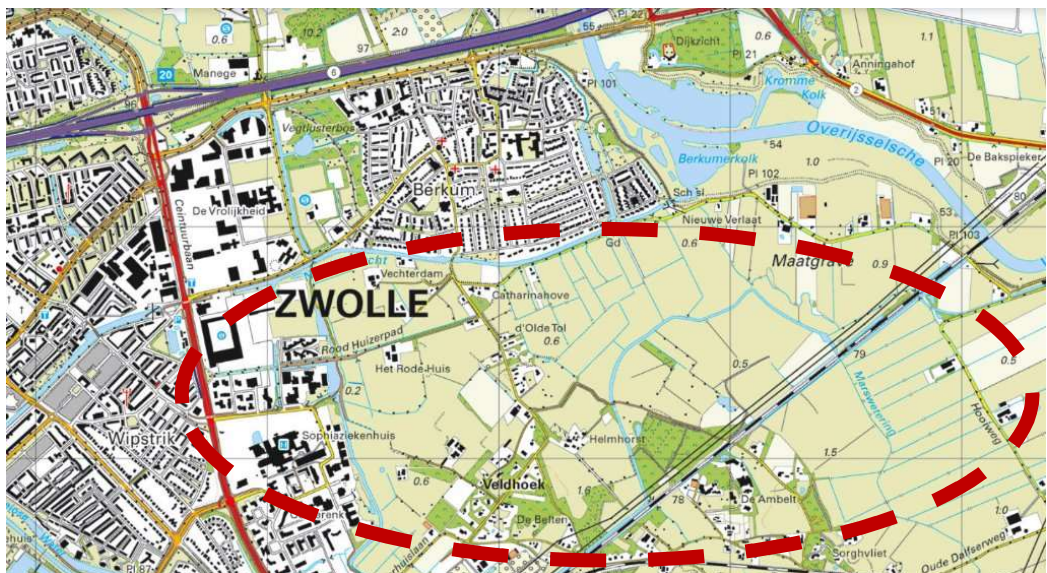
Figuur 2 Vechtrand 1890: Berkum en Veldhoek als agrarische nederzettingen



Figuur 3 Vechtrand 1965: Groei van de stad Zwolle, A28 in ontwikkeling



Figuur 4 Vechtrand 1985: uitbreidingswijken bij Berkum, verstedelijking langs de Ceintuurbaanzone



Figuur 5 Vechtrand 2010: groei dorp Berkum met woningen en park Vegtlusterbos, ontwikkeling van Oostrenk als kantorenlocatie

2.3

Veldhoek en Herfte: waardevol landschap voor de Zwollenaar

Voor bezoekers, waaronder veel Berkummers en Zwollenaren, vormt Veldhoek en Herfte een direct toegankelijke en rijke uitnodigende uitspanning vanuit het dorpse karakter van Berkum. Op slechts een steenworp afstand de stad Zwolle en het dorpse Berkum ervaart men een rustgevende en verkwikkende omgeving vol groen, biodiversiteit en weidse vergezichten. Het gebied nodigt uit om te verblijven, te bewegen (met o.a. 'het rondje Zwolle') en elkaar te ontmoeten, maar vooral om te

onthaasten en te genieten. Het is een groene long van Zwolle, onderdeel van de stedelijke hoofdgroenstructuur, en al eeuwenlang de groene achtertuin van de stad en de groene achtertuin van Berkum.

Het gebied bestaat grotendeels uit IJstijdzandrug met glooiende welvingen, gevormd door een landschap dat duizenden jaren oud is. De oude bomenlanen, zoals het Roodhuizerpad, de Herfterlaan en de langste, natuurlijk meanderende Kuyterhuislaan, versterken de beleving van het landschap

Het waterrijke karakter van het gebied wordt bepaald door onder meer de meanderende Vecht, de Nieuwe Vecht en de Westerveldse Aa. Aangevuld de uitgestrekte uiterwaarden, de weidsheid van het lage land (hooilanden) langs de Maatgravenweg, Tussen de Verlaten en de karakteristieke dijkgezichten. Samen vormen zij voor de bezoekers een aantrekkelijk coulisselandschap met open zichtvensters vanaf de oude dekzandrug (de Suolle), de flora en fauna en het karakteristieke Vechtdallandschap. De beleving van de bezoeker wordt versterkt door enkele oude Saksische boerderijen die nog mooi in het (agrarische) landschap liggen en een stukje geschiedenis laten zien.

Tegelijkertijd blijft de stad voelbaar en is de natuur dichtbij: aan de horizon tekent zich de geliefde Peperbus af, waardoor een uniek stadsgezicht ontstaat. Het bosrijke karakter van onder andere de Kuyterhuislaan, de Kiekenboslaan, de Helmhorsterweg en de Herfterlaan biedt beschutting en herbergt een rijkdom aan planten en dieren. Het geheel vormt een bijzonder historisch landschap dat door de eeuwen heen is ontstaan én behouden is gebleven.

Voor de bewoners betekent dit landschap dagelijks de ervaring van vrij en landelijk wonen, omringd door rust, ruimte, groen en biodiversiteit. De kwaliteit van het wonen wordt zeer hoog gewaardeerd en bewoners voelen zich verbonden met Berkum. Dit beeld komt niet alleen naar voren uit de verschillende waardenkaarten van de gemeente, maar ook uit het buurt-voor-buurtonderzoek, waarin het gebied zeer hoog gewaardeerde woonomgeving van Zwolle naar voren komt.

Het is een opgave de om toekomstige woningbouw en de kwaliteiten van het gebied met elkaar te verbinden. Er liggen kansen om de bekende én vergeten kwaliteiten van het gebied sterker zichtbaar en beleefbaar te maken en mede ook de educatieve waarde te vergroten. De komende fasen van het gebiedsontwikkelingsproces vragen daarom om zorgvuldig onderzoek, een goede analyse en een weloverwogen afweging van keuzes: kwaliteit boven kwantiteit. Niet alleen met het oog op de huidige generatie, maar juist ook voor de toekomstige generaties Zwollenaren.

2.4

Grondeigendom

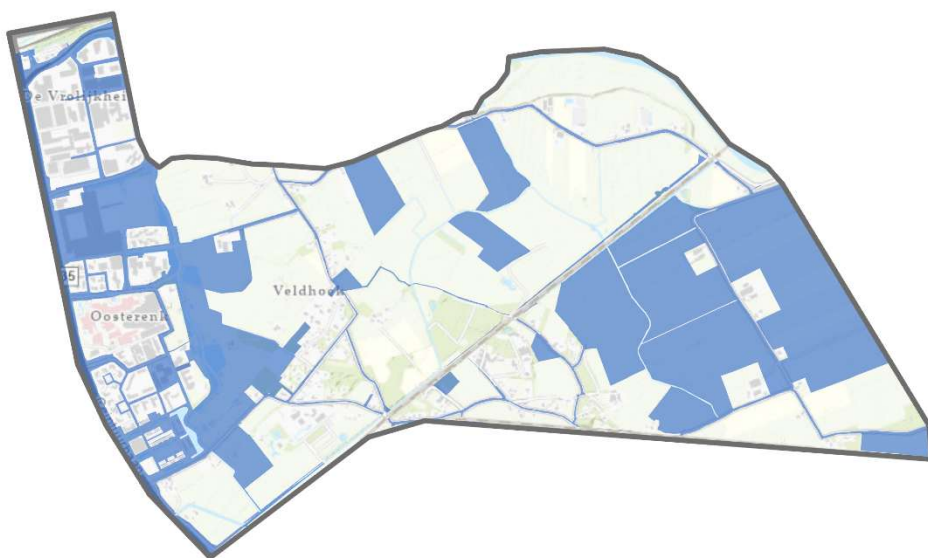
De gemeente bezit gronden in Vechtrand. In figuur 6 is dit zichtbaar. Voor de gronden in Vechtpoort 2 geldt een contractueel vastgestelde nabetalingsverplichting wanneer de gemeente de gronden (deels) in eigendom wil houden. Uiterlijk 1 januari 2028 moet de gemeente hierover een besluit hebben genomen.

Datum
Titel

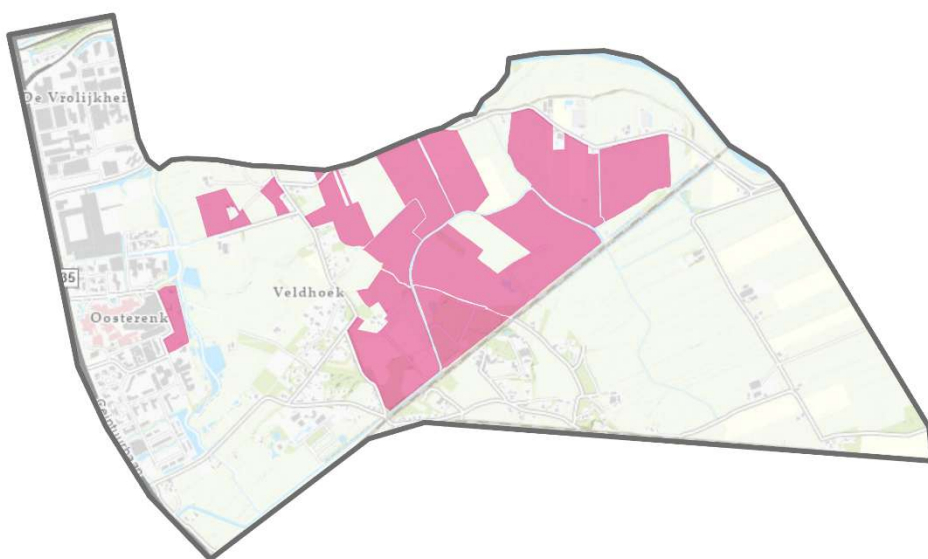
3 september 2026
Startnotitie Vechtrand

In Vechtpoort 1 bezitten zes projectontwikkelaars een substantieel deel van de gronden. Dit is weergegeven in figuur 7.

Op het gebied Vechtpoort 1 is, sinds juli 2025, voorkeursrecht gevestigd. Dit betekent dat wanneer grondeigenaren hun grond willen verkopen zij die als eerste aan de gemeente moeten aanbieden.



Figuur 6. In blauw is aangegeven welke gronden in het gebied Vechtrand in eigendom zijn van gemeente Zwolle (peildatum 7 mei 2026).



Figuur 7. In roze is aangegeven welke gronden in het gebied Vechtrand in eigendom zijn van projectontwikkelaars.

2.5 Huidig juridisch bindend planologisch kader: het omgevingsplan

Om de gewenste ontwikkeling van Vechtrand mogelijk te maken, bijvoorbeeld woningbouw, is aanpassing van het juridisch bindende planologische kader nodig. De gemeenteraad is hiervoor het bevoegd gezag en neemt daar een besluit over. De op te stellen gebiedsvisie Vechtrand vormt een belangrijk afwegingskader voor de gemeenteraad om het Omgevingsplan te wijzigen.

2.6 Ruimtelijke planvorming in en nabij het plangebied

2.6.1 Samenhang stedelijke opgaven en grote (gebieds)ontwikkelingen Zwolle

Vanuit de huidige Omgevingsvisie kennen we in Zwolle een aantal grote gebiedsontwikkelingen. Dat zijn de Spoorzone, het Stadshart, Oosterenk, Nieuwe Veemarkt/Meeuwenlaan, Holtenbroek en Stadshagen. Voor Stadsbroek zijn planologische richtinggevende uitspraken gedaan. Daarnaast zijn in het RTP, naast de sleutelgebieden Vechtrand en Nieuw Zuthem, nog drie sleutelgebieden aangewezen; Stadsrivier, Bedrijventerreinen en de Ring. De stadsrivier en de Ring zijn vooral systeemopgaven.

De ontwikkeling van Vechtrand is niet een op zichzelf staande ontwikkeling. Er is afstemming en prioritering nodig met de hiervoor genoemde gebiedsontwikkelingen en systeemopgaven. Ook is onderzoek nodig hoe Vechtrand kan bijdragen aan de sociaal-maatschappelijke opgaven in de omliggende stadsdelen: 'Nieuw helpt bestaand' én 'bestaand helpt nieuw'.

2.6.2 Toekomstbestendige bedrijventerreinen: Oosterenk, Vrolijkheid, Berkum

Het Masterplan Toekomstbestendige Bedrijventerreinen Zwolle is het overkoepelende programma waarmee de gemeente Zwolle, ondernemersverenigingen en regionale partners samenwerken aan duurzame, toekomstbestendige bedrijventerreinen. Het masterplan richt zich ook op de in Vechtrand gelegen werklocaties Oosterenk, Vrolijkheid en Berkum. De volgende thema's zijn voor deze werklocaties van belang:

- Netcongestie,
- Wateroverlast en hittestress
- Circulariteit.
- Beperkte fysieke ruimte
- (auto)bereikbaarheid en parkeren
- Innovatie
- vergroening

2.6.3 Gebiedsontwikkeling Oosterenk

Oosterenk transformeert van een kantorengedoe naar een gemengd stedelijk gebied waar wonen, werken, leren, zorgen en recreëren samenkomen. De gebiedsvisie voor Oosterenk (vastgesteld in november 2020) omvat:

- Het ontwikkelen van een gemengd stedelijk gebied met woningen (1000-1500), kantoren, ziekenhuis, onderwijs en PEC Zwolle;

- Meer groen en een betere verbinding met het landelijke gebied rond de Westerveldse Aa;
- Een beter netwerk van routes voor voetgangers en fietsers;
- Een hoogwaardig centrumgebied met ruimte voor ontmoeting en verblijf.

2.6.4 Ceintuurbaan als onderdeel van de Ring

Om de knooppuntfunctie en de bereikbaarheid van de stad en regio goed te kunnen behouden is het essentieel dat het hoofdnetwerk (auto) van Zwolle een volwaardige Ring gaat worden: Ceintuurbaan, Oldeneelallee, IJsselallee, Blaloweg en de Zwartewaterallee. Ook als evacuatieleroute en de bereikbaarheid van het Isala ziekenhuis is de Ring belangrijk.

De Ring heeft een functie in de afhandeling van het Zwolse én regionale autoverkeer. Door het verschuiven van het autoverkeer naar de ring kunnen we de Singel van Zwolle een opwaardering geven voor zowel voetgangers, fietsers en klimaat- en groenambities. Dit komt ten gunste van de verblijfskwaliteit binnen de Ring.

Ook voor de regionale bereikbaarheid en doorstroming op de A28 en N35 is een goed functioneren van de Ring (met de Ceintuurbaan) belangrijk. Dit maakt onderdeel uit van het NOVEX-programma 'Regionale bereikbaarheid'.

2.6.5 Regionale Sponsstrategie 'Sallandse Weteringen'

De Regionale sponsstrategie Sallandse Weteringen (NOVEX) richt zich op water, bodem en landschap en vormt een langetermijnstrategie voor een robuust en klimaatbestendig regionaal watersysteem.

De sponsstrategie is voor een groot deel van toepassing op Vechtrand en is randvoorwaardelijk voor ruimtelijke keuzes en ontwikkelrichtingen, met name waar het gaat om waterberging, bodem en landschap.

2.6.6 Gebiedsuitwerking Herfte (zone golfbaan Zwolle/Wijthmenerplas)

De Gemeente Zwolle en golfclub Zwolle werken samen aan een integrale gebiedsuitwerking voor het gebied Herfte (Marsweteringlanden). Dit is het gebied rond het golfterrein, de Wijthmenerplas en wat grofweg begrensd wordt door de spoorlijn Zwolle-Groningen en Zwolle-Emmen, de provinciale weg N35 en overloopt in het buitengebied richting Wijthmen. Het gebied is een belangrijk recreatie- en uitloophet gebied voor Zwolle. De behoefte aan een toegankelijk en hoogwaardig recreatie- en uitloophet gebied wordt naar de toekomst met verdere verstedelijking binnen Zwolle, steeds belangrijker. De gebiedsuitwerking richt zich op de volgende opgaven:

- Versterking van het landschap: ruimte voor water, natuur en recreatie;
- Mogelijkheid voor andere initiatieven, zoals het onderzoeken van de mogelijkheid voor uitbreiding van het golfterrein, aanvullende ruimte voor dagrecreatie, verblijfsrecreatie en integrale parkeervoorzieningen in het gebied.

Datum	3 september 2026
Titel	Startnotitie Vechtrand

Het plangebied van de gebiedsuitwerking Herfte grenst aan Vechtrand. Er liggen mogelijk kansen om de recreatieve infrastructuur beter met elkaar te verbinden. Dat kan ook gelden voor andere thema's, zoals landschap, biodiversiteit en water.

2.6.7 Ruimte voor de Vecht

Gemeente Zwolle is partner in netwerkorganisatie 'Ruimte voor de Vecht' samen met 12 andere partners; (semi-)overheden en maatschappelijke organisaties. Samen werken deze partners aan een integrale aanpak van het Vechtdal op basis van hun Masterplan. Zij werken samen aan concrete projecten, (beleids)beïnvloeding en kennisvermeerdering voor vier thema's: 'klimaatadaptatie en waterveiligheid', 'natuurontwikkeling en verbeteren biodiversiteit', 'verduurzaming van de landbouw en sociaaleconomische ontwikkeling' en 'duurzaam gastheerschap en aantrekkelijke leefomgeving'. Deze gezamenlijke aanpak biedt kansen om innovatieve en klimaatbestendige oplossingsrichtingen te ontwikkelen en te toetsen in de praktijk op het gebied van de vier thema's in het Vechtdal. Deze samenwerking vergroot ook de kans van slagen op (landelijke) subsidies voor uitvoering van de projecten. Dit is al enkele keren succesvol uitgevoerd.

Ruimte voor de Vecht biedt mogelijk kansen voor de gebiedsontwikkeling Vechtrand. Ambities in Vechtrand, bijvoorbeeld op het gebied van water, wonen, natuur, recreatie en landbouw zijn te koppelen aan de gestelde opgaven die horen bij de gebiedsgerichte aanpak van 'Ruimte voor de Vecht'.

2.6.8 Natura2000-gebied Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, gericht op het behoud en herstel van specifieke natuurtypen en soorten. Voor deze gebieden gelden wettelijke instandhoudingsdoelen, die beperkingen en voorwaarden stellen aan ruimtelijke ontwikkelingen en ingrepen.

Binnen Vechtrand ligt een deel van het Natura2000 gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht'. Wet- en regelgeving die hoort bij Natura2000 gebieden is kader voor het opstellen van de gebiedsvisie voor Vechtrand.

Op 26 mei 2026 presenteerde het ministerie van LNV het maatregelenpakket voor landbouw, natuur en stikstof. Daarin wordt voorgesteld zones rondom Natura2000 gebieden in te stellen. Voor het Natura2000-gebied 'Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht' is dat 500 meter. Het kader dat hieruit voortvloeit heeft ook betrekking op de gebiedsontwikkeling Vechtrand.

Ceintuurbaanzone

De Gebiedsverkenning Ceintuurbaanzone is een strategisch onderzoek naar de toekomst van het gebied rond de Ceintuurbaan in Zwolle. Het doel van de verkenning was hoe de Ceintuurbaanzone kan uitgroeien tot een hoogstedelijk en klimaatrobuust stadsdeel en diende als bouwsteen voor het Ruimtelijk Toekomstperspectief Zwolle. Drie ruimtelijke modellen zijn verkend: Raamwerkstad, Randstad en Ringstad

De verkenning is te raadplegen via: [Document Zwolle - Bijlage 1: Gebiedsverkenning Ceintuurbaanzone Zwolle - iBabs Publieksporaal](#)

Diverse verkenningen water en bodem

Rondom Zwolle komen diverse wateropgaven samen. Door extremer weer krijgen we te maken met hogere en lagere afvoerpieken van rivieren zoals de Vecht en de wateringen van Salland. Afgelopen jaren zijn diverse ruimtelijke (schets)verkenningen gedaan vanuit de wateropgaven in samenhang met het landschap (hoog/laag), cultuurhistorie en ruimtelijke opgaven. Deze verkenningen hebben geen bestuurlijke status, maar dienen ter inspiratie. Dit zijn o.a.:

- Schetsboek Herfte (zie losse bijlage)
- Vechtstrangen (zie losse bijlage)
- Waterveiligheidslandschappen (zie losse bijlage)

Naast deze verkenningen is door het College van Rijksbouwmeester en Rijksadviseurs een praktijkgids opgesteld voor water en bodem sturend. Daarbij is o.a. nader ingezoomd op de Regio IJssel-Vechtdelta. Zie: [Regiosessies water en bodem sturend - IJssel-Vecht Delta | College van Rijksadviseurs](#)

2.7

Vertrekpunten vanuit de context voor de gebiedsvisie

- Een wijziging van het Omgevingsplan is wettelijk nodig om de gewenste ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Vechtrand mogelijk te maken. De gemeenteraad is daarvoor bevoegd gezag;
- Op gronden in het deelgebied Vechtpoort 1 rust het 'Voorkeursrecht';
- De gemeente bezit gronden in Vechtpoort 1 en 2. Voor de gronden in Vechtpoort 2 geldt een contractueel vastgestelde nabetalingsverplichting. Uiterlijk 1 januari 2028 moet de gemeente een besluit nemen om de gronden al dan niet (deels) te behouden.
- Programmatische afstemming en prioritering is nodig met verschillende grote gebiedsontwikkelingen in Zwolle. Zowel op het vlak van woningbouw, mobiliteit, energie, voorzieningen, economie als de blauwgroene structuren;
- Zorg voor afstemming tussen de gebiedsontwikkeling Vechtrand en de trajecten die horen bij 'Ruimte voor de Vecht', het Natura2000-gebied Zwarte Water en Vecht, gebiedsuitwerking Herfte en de NOVEX-programma's 'Sponsstrategie Sallandse Weteringen' en 'Regionale Bereikbaarheid';
- Diverse ruimtelijke verkenningen zijn een inspiratiebron voor de op te stellen gebiedsvisie, zoals de verkenning 'Ceintuurbaanzone' (2024) en de ruimtelijke verkenningen vanuit water en bodem.

3 Beleidskaders op hoofdlijnen

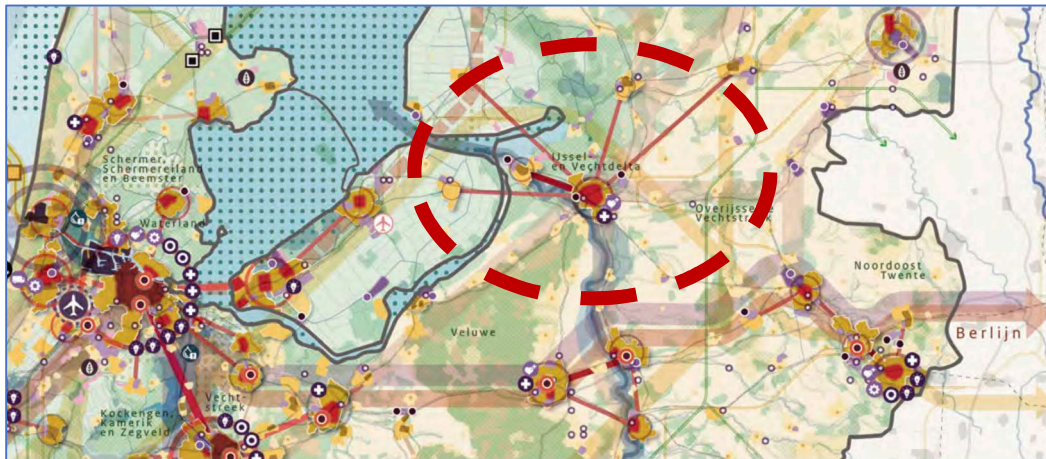
3.1 Inleiding

Voor de ontwikkeling van Vechtrand gelden een aantal kaders vanuit het (ruimtelijk) beleid van mede-overheden, zoals het Rijk, Provincie en Waterschap. Op hoofdlijnen staat dit beleid hier nader uitgewerkt, inclusief de vertrekpunten hieruit voor de gebiedsvisie Vechtrand.

3.2 Rijk

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en ontwerp-Nota Ruimte

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld in september 2020. De NOVI schetst een langetermijnvisie op de fysieke leefomgeving en richt zich vooral op richtinggevende principes. Inmiddels is de ontwerp Nota Ruimte vastgesteld in september 2025, deze heeft tot eind december ter visie gelegen. Bij vaststelling vervangt de Nota Ruimte de NOVI. De Nota Ruimte heeft als doel sterkere nationale regie met duidelijker keuzes over ruimtegebruik, woningbouw, energie, water en bodem, infrastructuur. De keuzes zijn richtinggevend en sturend.



Figuur 8 kaartuitsnede ontwerp-Nota Ruimte. (Regio) Zwolle is rood omcirkeld.

Het Ruimtelijk beeld in 2050 is dat de Randstad en de stedelijke regio's die daar van Zwolle via de Stedendriehoek, Arnhem-Nijmegen-Foodvalley en de Brabantse stedenrij omheen liggen, een meer samenhangend geheel vormen. Op grotere afstand hiervan liggen regio's die zich ontwikkelen op basis van onderscheidende ruimtelijk-economisch profielen.

De ontwerp-Nota Ruimte kent een regionale ontwikkelstrategie. Elke regio heeft een door het Rijk bepaalde ontwikkelstrategie (zoals versterken, transformeren of accommoderen). Gemeenten moeten hun uitbreidingslocatie hierop afstemmen. Voor Zwolle geldt de strategie van 'stimuleren'. De inzet van het Rijk is erop gericht om deze

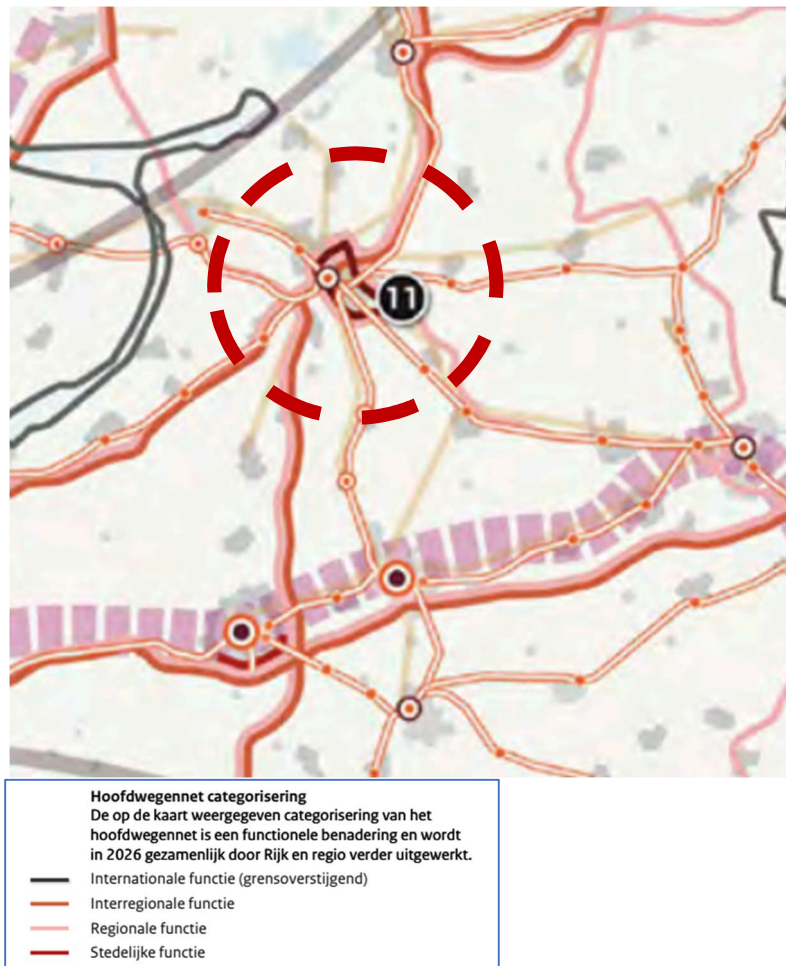
gebieden in balans (wonen, werken en voorzieningen) verder door te laten groeien, waarbij vooral de groei in werkgelegenheid verder wordt gestimuleerd.

Verder benoemt de nota 16 'NOVEX-gebieden'. De Regio Zwolle is daar één van. Het Rijk werkt hier samen met medeoverheden aan lokaal en regionaal passende ruimtelijke oplossingen. De centrale opgave van dit NOVEX-gebied is het klimaatadaptief accommoderen van de stedelijke en economische groei van de regio, mét behoud en ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving en bereikbaarheid.

De verwachting is dat de Nota Ruimte in het najaar van 2026 definitief wordt vastgesteld.

Vanuit de Ontwerp-Nota Ruimte worden de volgende ruimtelijke keuzes meegegeven aan gemeentelijke uitbreidingslocaties;

1. Water en bodem zijn leidend. Nieuwe woningbouw mag alleen plaatsvinden waar waterveiligheid, bodemgesteldheid en klimaatrisico's dit toelaten. Kwetsbare of laaggelegen locaties worden beperkt of anders ingericht.
2. Voldoende en passende woningbouw op aangewezen locaties. De gemeente moet bijdragen aan de nationale bouwopgave (ruim 1 miljoen woningen) en rekening houden met aangewezen regionale en nationale woningbouwlocaties.
3. Nabijheid van wonen, werken en voorzieningen. Uitbreidingslocaties moeten goed verbonden zijn met openbaar vervoer, fietsnetwerken en regionale economie, zodat verplaatsingen korter worden en bereikbaarheid verbetert. Onderstaande kaart (figuur 9) laat zien dat de ring van Zwolle, met de Ceintuurbaan, onderdeel uitmaakt van het landelijk hoofdwegennet en een 'stedelijke functie' heeft.
4. Meervoudig ruimtegebruik. Ruimte moet worden gecombineerd waar mogelijk: bijvoorbeeld wonen met natuur, energie, waterberging of mobiliteit.
5. Ruimte voor energietransitie en infrastructuur. Gemeenten moeten rekening houden met reserveringen voor energie-infrastructuur (warmtenetten, elektriciteitsnet) en duurzame energieopwekking.
6. Versterken van natuur en landbouwtransitie. Nieuwe uitbreidingslocaties mogen de natuurgebieden, zoals Natura2000-gebieden en NNN-gebieden, niet aantasten en moeten passen bij de regionale transitie van landbouw en natuur. Ook moet de gebiedsontwikkeling Vechtrand rekening houden met de Europese 'Kaderrichtlijn Water' waar de inzet op het bereiken van doelen voor de chemische en ecologische waterkwaliteit van oppervlakte- en grondwater uit voortkomt.



Figuur 9 kaartuitsnede: Hoofdwegennet uit de ontwerp-Nota Ruimte (pagina 288), de stad Zwolle is rood omcirkeld

3.3

Provincie

Provinciale Omgevingsvisie

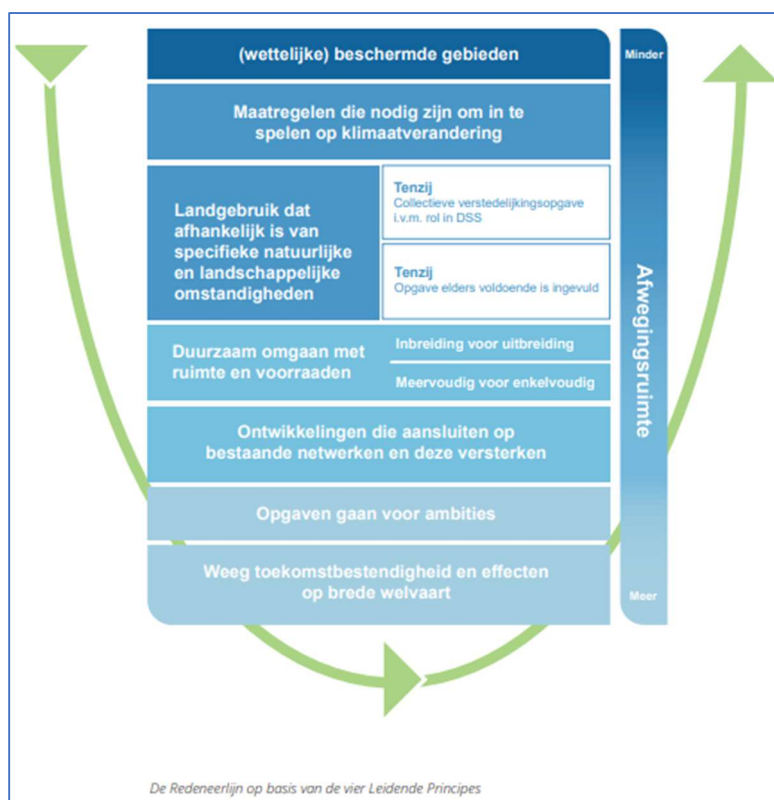
In de Omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken in de leefomgeving van Overijssel tot 2035 en nog verder weg naar 2050. Aan bod komen de doelen en plannen voor onderwerpen zoals klimaat en energie, wonen, economie en vervoer en natuur en landbouw. Ook gaat de Omgevingsvisie in op belangrijke waarden: duurzaamheid, gezondheid, sociale kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Dit zijn de 'Rode Draden'. Met de Rode Draden werkt de provincie aan brede welvaart.

De beschikbare ruimte voor alle opgaven is schaars. Daarom moet de ruimte zo zuinig en slim mogelijk gebruikt worden en zijn keuzes nodig. Omdat nog niet alle toekomstige plannen bekend zijn, kan een Omgevingsvisie nooit antwoorden bieden op alle vragen. De Redeneerlijn (figuur 10) is in de provinciale Omgevingsvisie opgenomen als instrument dat helpt om samen met partners een afweging te maken over waar een nieuwe ontwikkeling het beste kan plaatsvinden. In de Redeneerlijn

staan belangrijke uitgangspunten: dat noemen we 'Leidende Principes':

- We gaan duurzaam om met onze ruimte en voorraden.
- Water en bodem zijn sturend bij de inrichting van onze omgeving.
- We zetten in op sterke DSS-regio's (Dagelijkse Stedelijke Systemen).
- We bouwen voort op de sterke netwerken die er al zijn.

Met de Redeneerlijn geeft de provincie nieuwe initiatieven de ruimte waar dat kan. De Rode Draden staan ook in de Redeneerlijn.



Figuur 10 De 'Redeneerlijn'.

De Ceintuurbaanzone ligt binnen de provinciale gebiedsaanduidingen 'Dagelijks Stedelijk Systeem Regio Zwolle' en 'Grote stad (bovenregionale verstedelijking)'. Dit wil zeggen dat verstedelijking een samenhangende opgave is in programmering tussen woningbouw, voorzieningen en werklocaties. Hierbij gelden de principes van nabijheid en de mobiliteitstransitie. Daarbij hoort ook dat een bovenregionale stedelijke groei wordt opgevangen in de grote Overijsselse steden, zoals Zwolle.

Het Stadspark Vechtrand, Vechtpoort 1 en Vechtpoort 2 kennen overwegend de gebiedsaanduiding 'Landbouwgebied met specifieke opgave en kansen voor water, klimaat en natuur'. In dit gebied stuurt de provincie op multifunctioneel en multidimensionaal ruimtegebruik met behoud van ruimtelijke kwaliteit. Voor nieuwe stedelijke functies in deze gebieden, zoals bijvoorbeeld voorzieningen in Vechtpoort 1, is de 'Redeneerlijn' van toepassing (figuur 10). Er geldt een nee, tenzij beleid. Functies

die gebonden zijn aan een locatie, zoals natuur, water en landbouw krijgen voorrang op functies die minder gebonden zijn aan natuurlijke omstandigheden. Tegelijkertijd geeft de provincie aan dat het te strikt hanteren van dit uitgangspunt ongewenste effecten kan hebben. Bijvoorbeeld op de woon- en werkopgave van gemeenten. Dit staat haaks op het leidende principe dat de provincie werkt aan krachtige 'Dagelijks Stedelijk Systeem' (DSS)-regio's, waarvoor ook een ruimtevraag geldt. Daarom is hier in de provinciale Omgevingsvisie een uitzondering voor opgenomen. Vechtpoort 1 ligt in de DSS-Regio Zwolle en past daarmee binnen die uitzondering.

De noordelijk-oostelijke begrenzing van Vechtrand is de Vecht. De Vecht en de uiterwaarden zijn vanuit provinciaal beleid beschermd, vanwege de natuurwaarden. Het deel van de Vecht dat de begrenzing vormt van Vechtrand is Natura2000-gebied en aangewezen als 'NatuurNetwerkNederland'. Ruimtelijk ontwikkelingen in of nabij deze gebieden moeten zich verhouden tot het (planologische) beschermingsregime hiervoor.

De Provincie kan helpen met het toepassen van het provinciale Denkkader Mobiliteit bij Gebiedsontwikkeling in de volgende fase van de gebiedsontwikkeling. Zodat woningbouw, bereikbaarheid en leefkwaliteit elkaar versterken in plaats van tegenwerken. Kern is dat traditionele focus op auto en parkeren niet meer houdbaar is en dat sturen nodig is op duurzame, gezonde en ruimte-efficiënte mobiliteit volgens het STOMP-principe (lopen, fietsen, OV, deelmobiliteit, auto).

3.4 Waterschap: Positionpaper Water en Bodem Sturend

Het waterschap Drents Overijsselse Delta beschrijft met het 'Positionpaper Water en Bodem Sturend' hoe het zich wil voorbereiden op klimaatverandering en toekomstbestendig waterbeheer. Het positionpaper bevat 7 hoofdpunten:

1. Water en bodem sturend als basis

Het waterschap kiest voor het principe water en bodem sturend: ruimtelijke plannen moeten aansluiten bij natuurlijke water- en bodemsystemen. Dit is nodig om waterbeheer effectief en betaalbaar te houden tot 2100.

2. Proactieve rol in ruimtelijke ordening

Het waterschap neemt een actievere rol in het ruimtelijk domein om een leefbaar gebied te waarborgen. Waterkwaliteit, zoetwatervoorraad en systeemgrenzen moeten uitgangspunt zijn bij keuzes voor wonen, landbouw, natuur en werken.

3. Geen ongewenste afwenteling

Oplossingen mogen geen problemen doorschuiven naar andere gebieden, andere partijen of toekomstige generaties. Het waterschap voorkomt dit actief met kennis en toetsing.

4. Partnerschap en wederkerigheid

Toekomstbestendig waterbeheer vraagt samenwerking. Overheden, bewoners en ondernemers moeten gezamenlijk werken aan ruimtegebruik dat past bij het watersysteem. Het waterschap wil verbindend optreden als kennisautoriteit.

5. Aanpassingen van het watersysteem niet vanzelfsprekend

Nieuwe ruimtelijke plannen kunnen niet automatisch rekenen op aanpassingen aan dijken, gemalen of watergangen. Normen voor waterveiligheid, waterbeschikbaarheid en wateroverlast moeten beter helpen om water en bodem sturend te realiseren.

6. Toepassing in projecten en plannen

Er is onderscheid tussen:

- Lopende ontwikkelingen: negatieve belasting van het watersysteem zoveel mogelijk beperken.
- Nieuwe plannen: water en bodem sturend moet volledig zijn meegenomen. Anders werkt het waterschap niet mee.

Het waterschap beoordeelt plannen op effecten en afwenteling. Drie uitkomsten zijn mogelijk: plan aanpassen, oplossing in het stroomgebied zoeken, of het plan niet laten doorgaan.

7. Vergroten van kennis en competenties

Het waterschap investeert in kennis over water, bodem, ruimtelijke processen en innovatie, en brengt deze actief in bij regionale en nationale programma's (zoals NOVEX). Samenwerking staat centraal.

De hiervoor genoemde hoofdpunten gelden ook voor de gebiedsontwikkeling Vechtrand. Een groot deel van het plangebied is laag gelegen (0-nap). Dat vraagt om innovatieve en klimaatbestendige oplossingen in samenhang met het watersysteem. Bijvoorbeeld voor de ontwikkeling van Vechtpoort 1 met woningbouw. Samen met het Waterschap en andere organisaties wil gemeente Zwolle invulling geven aan gebiedsontwikkeling die aansluit bij de uitgangspunten van water en bodem sturend.

Naast het positionpaper is vanuit het waterschap ook de Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta van toepassing.

3.5

Gemeente Zwolle

Voor de ontwikkeling van het gebied Vechtrand vormen vanuit de gemeente Zwolle drie strategische beleidsdocumenten het kader: de Zwolse Omgevingsvisie uit 2021, het in 2025 vastgestelde Ruimtelijk Toekomstperspectief (RTP) en de Koers Sociaal Domein 2024-2030. Het RTP is een aanvulling op de Omgevingsvisie uit 2021.

Omgevingsvisie Zwolle

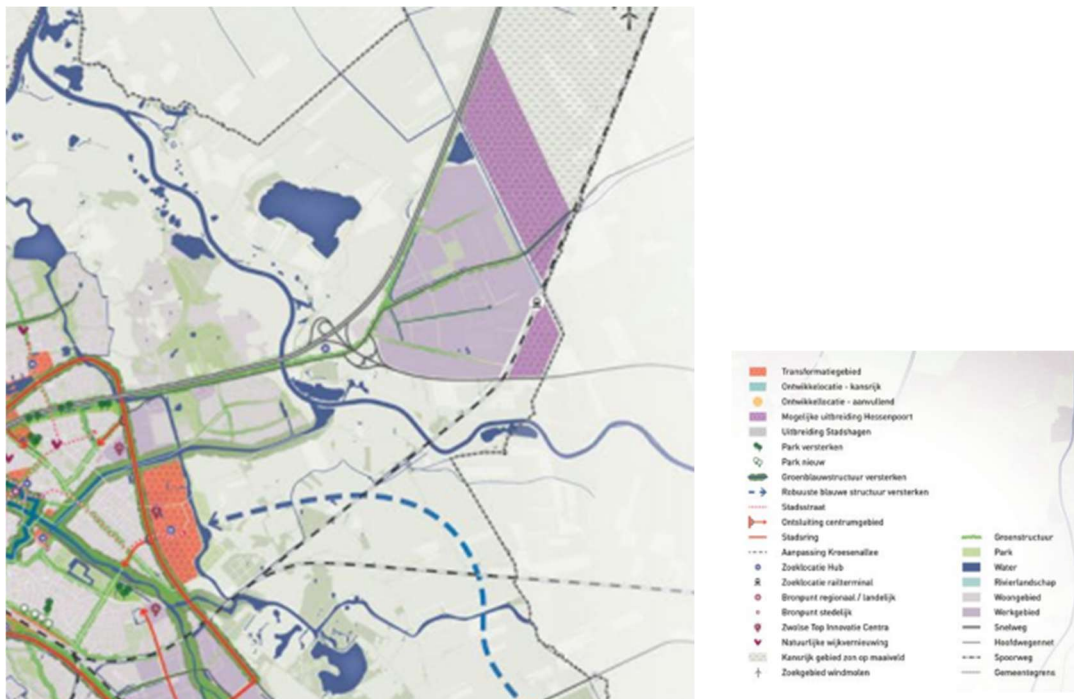
De gemeente Zwolle ontwikkelt zich richting 2030 tot een groeiend, gezond en klimaatbestendig Zwolle met meer ruimte voor wonen, werken, groen, water en

ontmoeting. Dit met behoud van haar unieke kwaliteiten op het gebied van landschap, cultuurhistorie en biodiversiteit. De Zwolse Omgevingsvisie kent drie centrale ambities.

- Zwolle versterkt haar stedelijkheid;
- Zwolle is in 2050 klimaatbestendig en energieneutraal
- Vitale, gezonde en duurzame stadsdelen.

De onderstaande kaart (figuur 11) is een uitsnede uit de Omgevingsvisiekaart. Een aantal aspecten zijn hiervandaan relevant voor de gebiedsontwikkeling Vechtrand:

1. De Ceintuurbaan moet samen met de andere wegen op de stadsring beter gaan functioneren als stadsring. Dit voor de afhandeling van het Zwolse autoverkeer én als drager van een lokaal en regionaal openbaar vervoersysteem;
2. Gebiedsontwikkeling Oosterenk: verkleuring van een kantorengedebied naar een gemengd stedelijk gebied en verbeteren bereikbaarheid;
3. Versterken van de groenblauwe structuur bij de nieuwe Vecht;
4. De ambitie om te komen tot een 'Watercasco' aan de oostkant van Zwolle om het risico wateroverlast in de stad te voorkomen bij extreem weer en hoge afvoer in de Sallandse weteringen en de Vecht.



Figuur 11 Kaartuitsnede Omgevingsvisie Zwolle: 'Ons Zwolle van morgen'

Ruimtelijk Toekomstperspectief

Het Ruimtelijk Toekomstperspectief vormt de aanvulling op de Zwolse Omgevingsvisie uit 2021 en is de gemeentelijke uitwerking van de Regionale Verstedelijkingsstrategie Zwolle. Het RTP beschrijft hoe Zwolle wil groeien richting 2040, met een doorkijk naar 2050, op het gebied van wonen, werken, mobiliteit, klimaat en energie.

Het RTP beschrijft vier basiswaarden (figuur 12) als kader waarbinnen de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Zwolle vorm krijgt. Deze zijn van toepassing op de gebiedsontwikkeling Vechtrand. De basiswaarden zijn:

- Zwolle ondernemende groeiregio – sterke economie, innovatie en werkgelegenheid.
- Zwols 'noaberschap' – sterke sociale netwerken en betrokkenheid.
- Zwolle nabij – compacte stad waarin wonen, werken en voorzieningen dicht bij elkaar liggen.
- Zwolle deltaspons – een robuust blauwgroen netwerk dat water vasthoudt, koelt en de stad klimaatbestendig maakt.



Figuur 12 De basiswaarden uit het RTP

De basiswaarden vormden het kader voor het maken van een aantal ruimtelijke keuzes, waaronder het aanwijzen van een 5-tal sleutelgebieden/projecten. Eén daarvan is Vechtrand. In het RTP staat dat dit gebied een substantiële bijdrage kan leveren aan de ontwikkeling van Zwolle voor wonen, werken, mobiliteit, groen, recreatie en water/klimaat. In de volgende fase gaan we onderzoeken op welke manier dat kan. Zwolle is zich ervan bewust dat delen van Vechtrand (Vechtpoort 1 en 2) laag zijn gelegen en kwetsbaar zijn voor wateroverlast. Daarentegen zijn er vanuit de Regionale Sponsstrategie ook kansen voor waterberging in extreme situaties. We zien Vechtpoort 2 dan ook niet als locatie voor grootschalige woningbouw, maar wel als een gebied waar we de opgave van het regionaal watersysteem om in extreme situaties water te bergen kunnen realiseren, met mogelijk kleinschalige woningbouw die ondergeschikt is aan deze opgave.

Aanvullend op het voorgaande heeft het RTP generieke en specifieke condities opgenomen als kader voor de ontwikkeling van Vechtrand.

De generieke condities zijn:

- Huidige wet- en regelgeving van hogere overheden en gemeentebestuur is van toepassing. Bijvoorbeeld op het gebied van geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, stikstof, etc.
- Basis voor een (stedenbouwkundige) planuitwerking is een analyse van de bestaande (ruimtelijke) kwaliteiten in het gebied, ook in relatie met de omliggende gebieden. Dan gaat het om: cultuurhistorie, biodiversiteit, waterhuishouding en landschappelijke kwaliteiten;

- We streven naar een gezonde leefomgeving die uitnodigt tot sociale interactie en voorziet in een passend voorzieningenniveau. Onder andere door:
 - Een ontwerp van buitenruimte die uitnodigt tot ontmoeting;
 - Een voorzieningenniveau (zorg, onderwijs, horeca, sport, etc.) dat een aanvulling is op het al aanwezige voorzieningenniveau in de omgeving en dat ook versterkt.

De specifieke condities zijn:

- Vechtpoort 1 en 2 zijn vanuit waterveiligheid essentiële gebieden om het Blauwgroene netwerk van een weerbaar en veerkrachtig Zwolle robuust te maken. Tevens is Vechtrand vanuit (water)veiligheid essentieel als gebied om bij extreme weersomstandigheden water tijdelijk te bergen vanuit de Sallandse Weteringen.
- De Ceintuurbaanzone ontwikkelt zich tot dynamische stadswijk (bandbreedte 2500-5000 woningen) waar stad en landschap samenkomen. Het gebied wordt een woon-werkgebied dat flink wordt verdicht met woningen en bijbehorende werk-, kantoor-, sport-, en gezondheidsvoorzieningen;
- Vechtpoort 1 biedt ruimte voor woningbouw in de bandbreedte van 1500 tot 3000 woningen
- Het is van belang dat er een ruimtelijke samenhang ontstaat tussen de ontwikkelgebieden in Vechtrand. Het stadspark Vechtrand is daarin de verbindende schakel met onder andere wandel- en fietspaden, speel- en recreatieve voorzieningen en mogelijk een enkele woning.
- Een goede verbinding van Vechtrand met de rest van Zwolle en naar het omliggend gebied is nodig. De Ceintuurbaan is en blijft hierin dé centrale schakel, ook voor de regio en als onderdeel van de totale autoring van Zwolle. Die ringfunctie wordt in de toekomst versterkt. De ontwikkeling van de Ceintuurbaan houdt rekening met de lange termijn bereikbaarheid (na 2040), en houdt andere opties die er zijn om de Ceintuurbaan te ontlasten, nadrukkelijk in het vizier. We zetten in op het behouden van de bereikbaarheid en de cruciale scharnierfunctie van Zwolle in het regionale mobiliteitssysteem.
- De auto-ontsluiting van de nieuwe wijk Vechtpoort 1 vindt plaats via een nieuwe ontsluitingsweg, waarbij op voorhand niet uitgesloten kan worden dat een beperkt aantal woningen (tijdelijk) via de bestaande, eventueel aangepaste, infrastructuur in Berkum ontsloten zal worden.

De auto-ontsluiting verloopt via een nieuwe extra wijkontsluitingsweg voor Vechtpoort 1 naar de Ceintuurbaan en/of de Hessenweg/N340. Deze weg kan ook bijdragen aan een robuuster regionaal mobiliteitssysteem. Bij een ontsluiting via de Hessenweg/N340 moet de Vecht worden gekruist. Dat vraagt nader onderzoek. Bij de uitwerking van de mobiliteitsopgave voor Vechtrand brengen we ook in kaart wat de capaciteit van de bestaande infrastructuur is in relatie tot toekomstige keuzes over de ontsluiting van het gebied.
- Bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling zal een onderzoek plaatsvinden naar de hoe de bouwlogistiek kan plaatsvinden. Uitgangspunt is dat vermenging van bouwverkeer en regulier verkeer zoveel mogelijk

gescheiden wordt. Afhankelijk van de ontwikkelstrategie van het gebied wordt gezocht naar oplossingen waarbij zoveel mogelijk gebruikt wordt gemaakt van toekomstige wegen.

- Bij mobiliteitskeuzes is het STOMP-principe van toepassing, dat de prioriteit bij de voetganger en fietser legt.
- Voor een deel is het gebied Vechtrand archeologisch zeer waardevol. De kans op archeologische vondsten op basis van deelonderzoeken in het gebied is 90% tot 100%. Het beleid is behoud 'in situ'. Wanneer sprake is van grondverstoring, als gevolg van het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk, is archeologisch onderzoek nodig.
- De nieuwe Vecht vormt een robuuste blauwgroene verbinding tussen de Vecht en de Stadsgracht van Zwolle. En is daarmee gelijktijdig een buffer tussen het dorp Berkum en Vechtpoort 1 voor het behoud van het dorpse karakter van Berkum

Koers Sociaal domein

De [Koers Sociaal Domein 2024–2030](#) beschrijft hoe de gemeente Zwolle samen met inwoners en partners wil werken aan een sterke, zorgzame en gezonde stad. Het speelt in op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zoals bevolkingsgroei, vergrijzing, personeelstekorten en landelijke beleidswijzigingen.

De Koers Sociaal Domein richt zich op het versterken van bestaanszekerheid, kansengelijkheid, gezond leven én een sterke sociale basis. De inrichting van de fysieke leefomgeving moet bijdragen aan het realiseren van deze doelen en moet aansluiten bij de behoeften van de (veranderende) populatie, bijvoorbeeld door vergrijzing. Denk aan een veilige buitenruimte die uitnodigt tot ontmoeting en een gezonde levensstijl, in de vorm van wandelen en fietsen. Ook nabijheid van voorzieningen op het gebied van ontmoeting, zorg, sport en onderwijs, en ook winkels en openbaar vervoer dragen hieraan bij. Daarnaast kunnen keuzes met betrekking tot wonen bijdragen aan doelen in het sociaal domein. Denk aan woonvormen die een bepaalde mate van collectiviteit in zich hebben, bijvoorbeeld CPO-bouwgroepen en wooncorporaties. Of woonvormen voor inwoners met een specifieke zorg- of ondersteuningsbehoefte. Het is een uitgangspunt dit vorm te geven in de gebiedsontwikkeling Vechtrand. Een ander voorbeeld is een 'sociale voedseltuin'. Dit is een tuin waar voedsel wordt verbouwd met een sociaal doel.

3.6

Vertrekpunten vanuit (ruimtelijk) beleid

De verschillende strategische (ruimtelijke) beleidsdocumenten van Rijk, provincie, waterschap, Regio Zwolle en Gemeente hebben veel overlappende beleidsuitgangspunten. Dat is logisch, omdat beleid van hogere overheden doorwerkt in beleid van lagere overheden. De belangrijkste aspecten die in dit hoofdstuk naar voren komen en betrekking hebben op de gebiedsontwikkeling Vechtrand zijn:

- Vechtrand maakt onderdeel uit van een groter systeem: mobiliteit, landschap, water, etc. Dat wat in Vechtrand gebeurt heeft invloed op de omgeving daarbuiten en andersom. Dat vraagt om afstemming.

Datum
Titel

3 september 2026
Startnotitie Vechtrand

- Maak het water- en bodemsysteem robuuster en toekomstbestendig en speel in op klimaatverandering. Gebruik de landschappelijke structuren als drager in het gebied. Reserveer daarvoor ruimte en ontwikkel innovatieve vormen om te leven en te wonen met water;
- Vechtrand levert een bijdrage aan de woningbouwopgave binnen de Regio Zwolle, passend bij de rol van Zwolle als NOVEX-gebied en hart van het 'Dagelijks Stedelijk Systeem'
- Een goed functioneren van de ring van Zwolle, met de Ceintuurbaanzone.
- Ontwikkel Vechtrand als gebied dat bijdraagt aan doelen in het sociaal domein, gericht op bestaanszekerheid, kansengelijkheid, nabijheid van voorzieningen en gezond leven;
- Groen en voorzieningen groeien mee. Behoud en ontwikkel waarden in de fysieke leefomgeving, zet in op zorgvuldig ruimtegebruik en voorkom afwenteling op toekomstige generaties.
- Mobiliteit: Zet het STOMP-principe in, dat de prioriteit bij de voetganger, fietser en openbaar vervoer legt, als principe bij gebiedsontwikkeling.

4 Vertrekpunten vanuit thematisch beleid

4.1 Inleiding

Naast ruimtelijk beleid kennen we thematisch beleid, bijvoorbeeld op het gebied van wonen, ruimtelijk waarden (landschap, groen en cultuurhistorie), waterveiligheid, energie etc. Dit hoofdstuk is inventariserend: we beschrijven het bestaande beleid en benoemen vervolgens wat hiervandaan de thematische vertrekpunten zijn voor de gebiedsvisie Vechtrand. We maken onderscheid in vertrekpunten die voortkomen uit systeem-, programmatische - en ruimtelijk/sociale opgaven.

Dit hoofdstuk begint in paragraaf 4.3 met een integraal perspectief als vertrekpunt om de verschillende opgaven in samenhang met elkaar te benoemen.

Het perspectief en de thematische vertrekpunten voor de gebiedsvisie Vechtrand vormen geen blauwdruk van 'zo moet het worden', maar wel een uitnodiging om samen het gesprek te voeren over de toekomst van het gebied. De uitwerking van dit perspectief is sterk afhankelijk van keuzes die we moeten maken in het proces om te komen tot een gebiedsvisie. In dit proces brengen we in beeld wat het effect is van de te maken keuzes op de gestelde vertrekpunten.

Bij het opstellen van gebiedsvarianten (zie paragraaf 5.3) beoordelen en toetsen we of, en hoe de thematische vertrekpunten een plek kunnen krijgen in de gebiedsvisie.

De inventarisatie van thematische vertrekpunten per thema maakt ook inzichtelijk welke nadere onderzoeken nog nodig zijn als input voor de gebiedsvisie. Een overzicht van die onderzoeken staat aan het einde van dit hoofdstuk in paragraaf 4.7.

4.2 Programmatische, systeem- en (ruimtelijke/sociale) waarden

We maken onderscheid in thematische vertrekpunten die voortkomen uit systeem-, programmatische en (ruimtelijke) waarden. De systeemopgaven zijn de aanwezige en te ontwikkelen ruimtelijke structuren in Vechtrand. Deze sluiten aan op de ruimtelijke structuren buiten Vechtrand en maken daarmee onderdeel uit van 'het grotere geheel'. De programmatische opgave gaat over het te ontwikkelen programma in het gebied, in relatie tot de behoefte van de stad en vanuit het principe nieuw helpt bestaand (en omgekeerd). De ruimtelijk/sociale opgaven gaan over de te koesteren cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de te ontwikkelen stedenbouwkundige waarden in het gebied. Een systeemopgave kan ook een programmatische opgave in zich hebben.

- De systeemopgaven: water, mobiliteit, energie, bodem, circulariteit, natuur en gezonde leefomgeving.
- De programmatische opgaven: wonen, economie, culturele en maatschappelijke voorzieningen
- (Ruimtelijke/sociale) waarden: cultuurhistorische waarden, de menselijke maat, het bouwen aan sociale netwerken en het maken van een zorgzame leefomgeving, waar mensen zich thuis voelen.

Het 'verhaal van de plek' krijgt in deze laatste lijn vorm. Het geheel van de systeemopgaven in Vechtrand vormt het raamwerk waarbinnen de programmatische opgaven wendbaar en adaptief een plek kunnen krijgen. Dit alles op een manier die de ruimtelijk/sociale opgaven centraal stelt.

4.3 **Perspectief voor Vechtrand**

Hierna is een perspectief voor Nieuw Zuthem beschreven. De uitwerking van dit perspectief is sterk afhankelijk van keuzes die we maken in het proces om te komen tot een gebiedsvisie.

Vechtrand – een samenhangend landschap van stad, water en leven

Vechtrand is een gebied waar stad en landschap elkaar aanvullen. Drie deelgebieden vormen samen één geheel: de Ceintuurbaanzone als levendig, gemengd (wonen en werken) stadsdeel; Vechtpoort 1 klimaatadaptief ontworpen als groene woonwijk ingebed in water en landschap; en Vechtpoort 2 als open gebied voor natuur, recreatie en waterberging. Daartussen ligt het stadspark Vechtrand, rond de Westerveldse Aa: het groene hart dat mensen, functies en systemen met elkaar verbindt en tegelijk bijdraagt aan de regionale wateropgave.

De kracht van Vechtrand zit in die samenhang. Water, cultuurhistorie, landschapsstructuren, mobiliteit en energie vormen de dragende systemen; wonen, werken en voorzieningen kleuren het gebied. De Ceintuurbaanzone is getransformeerd van werkgebied naar een stedelijke plek waar zorg, onderwijs, sport, wonen, werken en ontmoeten samenkomen. Door de menging van functies en de hoogwaardige openbare ruimte leeft het gebied de hele dag. Vechtpoort 1 biedt rust en ruimte. Wonen staat hier centraal, zichtbaar geworteld in het landschap en de geschiedenis van de plek. Groen en water zijn overal aanwezig, routes verbinden Berkum en de nieuwe woonwijk Vechtpoort 1 met het park en het omliggende landschap. De wijk draagt bij aan waterveiligheid én nodigt uit tot verblijf en bewegen. Voor mens en dier. Gezondheid is voelbaar in alles: actieve mobiliteit, nabijheid van voorzieningen, schone lucht en ruimte om elkaar te ontmoeten.

De woningen passen zich aan bodem en water aan: hoog en droog waar het kan, lager en natter waar het past. De wijk is energiepositief, gebouwd met biobased en circulaire materialen, eenvoudig van opzet en voorbereid op verandering. De kansen om decentrale opwekking en opslag van energie een plaats te geven in een veerkrachtige energiegemeenschap worden volop benut. Ook planten en dieren hebben hier hun plek, in een robuust blauwgroen netwerk, grenzend aan het Natura2000-gebied Zwarte Water en Vecht, en in de gebouwen zelf.

Bodem, water, landschap en cultuurhistorie vormen het vaste raamwerk van Vechtrand. Binnen dat raamwerk is flexibiliteit: een leefgebied dat kan meebewegen met nieuwe wensen en omstandigheden. Het contrast tussen de dynamische Ceintuurbaanzone en het ontspannen Vechtpoort maakt het gebied rijk en gelaagd. Het groenblauwe netwerk weeft alles samen tot één verhaal.

Vechtrand is geen eindbeeld, maar een levend systeem: een gebied dat groeit met de stad, in samenhang met het buitengebied, met het water en met de mensen die er wonen en werken.

Idealen voor de integrale gebiedsontwikkeling:

- Water, bodem en cultuurhistorie zijn leidend bij ontwerp en inrichting;
- Eén sterk groenblauw netwerk voor waterveiligheid, natuur en gezondheid;
- Diversiteit in stedelijkheid: intensief waar het kan, ontspannen waar het past;
- Nabijheid en duurzame mobiliteit als vanzelfsprekend uitgangspunt;
- Gevarieerd wonen, met ruimte voor nieuwe woonvormen;
- Ruimte voor innovatie, ondernemerschap en vakmanschap als basis voor economische vitaliteit in Zwolle en de regio.
- Lage ecologische voetafdruk door biobased, circulair en energiepositief bouwen;
- Gezondheidsbescherming, ontmoeting en noaberschap als ruimtelijke kwaliteit;
- Nieuw versterkt bestaand en bestaand helpt nieuw: Vechtrand voegt waarde toe aan zijn omgeving.

4.4 Systeemopgaven

4.4.1 Water & Bodem, Waterveiligheid en Klimaatadaptatie

Zwolle ligt midden in een dynamisch deltalandschap waar water en bodem al eeuwenlang richting geven aan het ruimtelijk gebruik. Door klimaatverandering nemen extremere neerslag, hogere rivierafvoeren en wisselende grondwaterstanden toe. Uit een bovenregionale 'stresstest' blijkt dat rekening gehouden moet worden met wateroverlast. In en rond Vechtrand, gelegen nabij de Vecht, op en rond NAP en onder invloed van de Sallandse Weteringen, is water geen randvoorwaarde maar een structurerend principe. Toekomstige ontwikkelingen vragen daarom om een andere benadering: niet het water aanpassen aan de functie, maar de functie en inrichting afstemmen op water en bodem. Alleen zo blijft het gebied én Zwolle veilig, leefbaar en toekomstbestendig. Dit vraagt om samenwerking met regionale en landelijke partners en om investeringen die niet alleen Zwolle, maar het gehele omliggende deltalandschap versterken.

Essentie in één zin

De ontwikkeling van Vechtrand volgt het principe 'functie volgt peil' en draagt actief bij aan een waterrobuust, klimaatadaptief en veilig deltalandschap.

Thematische vertrekpunten gebiedsontwikkeling Vechtrand

- Water en bodem zijn sturend voor ruimtelijke keuzes;
- Inzet op meerlaagse veiligheid (zie figuur 13), met de nadruk op laag 2. Die richt zich op een duurzame ruimtelijke inrichting, waardoor de impact van een

overstroming op de gebouwde omgeving wordt beperkt. Bijvoorbeeld door slim gebruik te maken van hoogteverschillen en lijnelementen in het (stedelijk) landschap, ondersteund door dagelijkse bescherming en duidelijke scheiding tussen het hoofd- en regionaal watersysteem;

- Vechtrand, met name Vechtpoort 2, levert een substantiële bijdrage aan regionale waterberging. Zo functioneert het stedelijk en landelijk gebied steeds meer als spons, zodat het watersysteem afvoerpieken kan opvangen;
- Bewoners in de gebieden zijn bij extreme neerslag minimaal drie dagen zelfredzaam (sponswerking). Dit wil zeggen dat een gebied in staat is om zich minimaal 72 uur zelfstandig te redden bij een calamiteit, dus zonder directe hulp van buitenaf;
- Nieuwe ontwikkelingen zijn klimaatbestendig ontworpen met oog op extremer weer en verhogen de waterveiligheidsnormen niet.



Figuur 13 Meerlaagse veiligheid. Laag 1 is preventie (oa dijken), laag 2 is de ruimtelijke inrichting en laag 3 is de rampenbeheersing (oa evacuatieplannen).

Bij het opstellen van de gebiedsvisie verkennen we verschillende peilscenario's bij extreme neerslag (bijvoorbeeld 0,4m+NAP, 0,85m+NAP en 1.1m+NAP) om te bepalen in hoeverre de gebieden in Vechtrand kunnen bijdragen aan de berging van water voor de stad, regio en zelfs het landelijke watersysteem.

Voor verdere toelichting op het thema Water & Bodem, Waterveiligheid en Klimaatadaptatie, zie paragrafen 2.6.1, 3.3 en 4.2 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#).

Voor meer informatie over klimaatadaptatie, zie de [klimaatadaptatiestrategie](#).

4.4.2

Mobiliteit

Een groeiende stad vraagt om slimme mobiliteitskeuzes. Zwolle wil bereikbaar, verkeersveilig en gastvrij blijven. Mobiliteit is daarbij niet alleen een vervoersvraagstuk,

maar een ruimtelijk ordenend principe dat bepaalt hoe mensen wonen, werken en elkaar ontmoeten. In Vechtrand wordt nabijheid ingezet om lopen en fietsen te stimuleren: dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij en bereikbaar via aantrekkelijke routes voor voetgangers en fietsers. Daarnaast moet de rest van de stad en regio ook goed verbonden worden met routes voor voetgangers en fietsers. Ook is het van belang te zorgen voor een goede ontsluiting (inclusief parkeren) van de gebieden voor de auto. Ook op piekmomenten als gevolg van een evenementen, zoals een voetbalwedstrijd van PEC Zwolle. We zijn ons bewust dat de auto deel uitmaakt van het dagelijks leven. Tegelijkertijd is een volwaardig alternatief voor de auto nodig. Daarbij wordt gedacht aan hoogwaardig openbaar vervoer dat de Ceintuurbaanzone en Hessenpoort snel en frequent verbindt met het station.

Essentie in één zin

Mobiliteit in Vechtrand ondersteunt een gezonde, nabij georganiseerde en duurzaam bereikbare woonwijk, met prioriteit voor lopen, fietsen en openbaar vervoer.

Thematische vertrekpunten gebiedsontwikkeling Vechtrand

- Het STOMP-principe is leidend bij mobiliteitskeuzes.
- Lopen en fietsen krijgen prioriteit in ontwerp en ruimtegebruik. We creëren nabijheid tussen wonen, werken en dagelijkse functies/voorzieningen.
- De Ceintuurbaan blijft, in combinatie met de aanwezigheid van de A28, de centrale stedelijke en regionale schakel voor autoverkeer. Zie ook paragraaf 2.5.4: 'de Ceintuurbaan als onderdeel van de Ring'.
- Goede fiets- en loopverbindingen richting Berkum, Oosterenk, Herfte (Wijthmenerplas) en verder naar de wijken ten westen van de Ceintuurbaan.
- Nieuwe auto-ontsluiting voor Vechtpoort 1 richting Ceintuurbaan en/of Hessenweg.
- Ontwikkeling van een hoogwaardige OV-verbinding (bus) vanaf station Zwolle, via Vechtrand naar Hessenpoort.
- Een goede ruimtelijke inpassing van de Ceintuurbaan om Vechtrand beter met de bestaande stad te verbinden.
- Voorkom sluipverkeer als gevolg van de gebiedsontwikkeling (bijvoorbeeld vanaf de N757, Dalfsen-Wijthmen, naar de Herfterlaan en Kuyterhuislaan).

Voor verdere toelichting op het thema mobiliteit, zie paragrafen 3.3 en 4.5 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#).

Voor verdere toelichting op het thema mobiliteit, zie:

- [Mobiliteitsvisie 2020 – 2030](#)
- [Actieplan Zwolle Wereldfietsstad 2030](#)
- [Strategie Deelmobiliteit](#)
- [Parkeerstrategie Zwolle 2040](#) en [Nota Parkeren](#)²
- [Adaptieve Ontwikkelstrategie Mobiliteitshubs Zwolle](#)

² De regeling mobiliteitsnormen wordt dit jaar nog vastgesteld waarin nieuwe normen voor auto- en fietsparkeren staan voor nieuwe ontwikkelingen

- [Verkeersveiligheidsstrategie](#)
- [Netwerkaanpak Mobiliteit Zwolle](#)

4.4.3

Energietransitie

Om in 2050 klimaatneutraal te zijn zetten we in op een toekomstbestendig energienetwerk. De energietransitie (overstap van fossiele brandstoffen naar duurzaam opgewerkte energie) is een noodzakelijke randvoorwaarde bij stedelijke groei. In Vechtrand komt die opgave scherp naar voren door netcongestie, de ambitie voor klimaatneutraliteit en aangescherpte Europese regelgeving. Tegelijk biedt gebiedsontwikkeling kansen om energie slimmer, duurzamer en collectiever te organiseren. Door energievraag en -aanbod zorgvuldig op elkaar af te stemmen en het energiesysteem vanaf het begin mee te ontwerpen, ontstaat een gebiedsontwikkeling die toekomstbestendig is, ook bij beperkte netcapaciteit.

Essentie in één zin

Vechtrand wordt ontwikkeld als een netbewuste, emissievrije wijk met een robuuste en toekomstbestendige energievoorziening.

Thematische vertrekpunten gebiedsontwikkeling Vechtrand

- Een klimaatneutrale, emissievrije nieuwbouw vanaf 2030. Dit betekent dat de totale energievraag gedekt moet worden door emissievrije bronnen. Dit is een Europese richtlijn (EPBD richtlijn).
- Rekening houden met langdurige netcongestie (tot circa 2036). Het 'codebesluit ACM' is het afwegingskader voor aanvragen voor transportcapaciteit op het elektriciteitsnet.
- Ontwerp van een zoveel mogelijk zelfvoorzienend en netbewust energiesysteem. Bijvoorbeeld door:
 - Aanleg van een collectief bodemenergiesysteem (WKO) met aquathermie als regeneratiebron op locaties waar dit vanuit provinciale wet- en regelgeving toegestaan is;
 - Passieve bouw door juiste oriëntatie en ontwerp van gebouwen;
 - De aanleg van een off-grid energie netwerk
 - Warmteopslag in funderingen, secundaire dijklichamen etc.
- Ruimte reserveren voor energie-infrastructuur in de openbare ruimte.
- Aansluiting bij bestaande energie-initiatieven (zoals Berkum Energieneutraal).

Voor verdere toelichting op het thema energie, zie paragraaf 4.6 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#).

4.4.4

Ondergrond

Wat zich onder de grond bevindt, is minstens zo bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving als wat er bovengronds zichtbaar is. In Vechtrand wordt de ondergrond intensief benut: voor drinkwater, energie, kabels en leidingen, waterberging en groen. Deze veelheid aan functies vraagt om een zorgvuldige, integrale benadering waarin

bodem, grondwater en ondergrondse systemen in balans blijven en bijdragen aan gezondheid, duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Essentie in één zin

De ondergrond van Vechtrand wordt zorgvuldig en integraal benut als fundament voor een gezond, duurzaam en klimaatbestendig gebied.

Thematische vertrekpunten gebiedsontwikkeling Vechtrand

- Het voorgenomen gebruik moet passen bij de bodem- en grondwaterkwaliteit.
- Wat schoon is, blijft schoon (extra aandacht voor PFAS, waterkwaliteit en gezondheid).
- Vrijkomende grond zoveel mogelijk hergebruiken binnen het plangebied.
- Gezonde, vitale bodem als basis voor groen, waterberging en verkoeling.
- Bodem en watersysteem integraal opnemen als onderdeel van de gebiedsvisie en verdere uitwerkingen daarvan.
- Ruimte reserveren voor duurzame bodemenergiesystemen.
- Aansluiting bij bestaande bodemenergieplannen en innovaties op gebied van waterbeschikbaarheid (zoals watercirculariteit).

Voor verdere toelichting op het thema ondergrond zie:

- Paragrafen 3.3 en 4.2 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#)
- [Omgevingsprogramma bodem en ondergrond 2025-2029](#)
- [Nota bodembeheer 2021](#), met bijbehorende [bodemkwaliteitskaart Zwolle 2021](#)

4.4.5

Circulariteit

Circulariteit gaat over meer dan hergebruik alleen: het gaat over hoe gebouwen worden ontworpen, gebruikt en weer uit elkaar genomen. In een tijd waarin materiaalgebonden CO₂-uitstoot en aansluiten op natuurlijke ecosystemen een steeds groter deel van de klimaatopgave vormt, biedt Vechtrand de kans om circulair bouwen op schaal toe te passen. Met name door te kiezen voor biobased materialen en losmaakbare bouwmethoden kan de gebiedsontwikkeling bijdragen aan emissiereductie, gezonde woningen en toekomstwaarde.

Essentie in één zin

Vechtrand zet sterk in op circulair bouwen, met biobased en losmaakbare bouw als belangrijke pijlers.

Thematische vertrekpunten gebiedsontwikkeling Vechtrand

- De ontwikkeling van Vechtrand sluit aan bij de Zwolse en nationale ambitie: 50% circulair in 2030, 100% in 2050.
- Focus op materiaalgebruik en bouwwijze.
- Toepassing van biobased materialen als uitgangspunt (*biobased, tenzij*).
- Losmaakbaar en aanpasbaar bouwen om hergebruik mogelijk te maken.
- Combinatie met prefab en industriële bouw waar passend.
- Vastleggen van ambities in de gebiedsvisie.

Voor verdere toelichting op het thema circulair zie:

- [Circulaire Toekomstvisie](#)
- [Beleidsnota Zwolse Aanpak Circulair Bouwen](#)

4.4.6 Groen, natuur, landschap en recreatie

Groen en landschap vormen de drager van de leefkwaliteit in Zwolle. In een groeiende stad worden groene structuren steeds waardevoller: voor biodiversiteit, ontspanning, gezondheid en klimaatadaptatie. Vechtrand vraagt om een zorgvuldig samenspel tussen verstedelijking, natuur en landschap. Het gebied ligt deels in de Zwolse hoofdgroenstructuur, wat kan leiden tot een versterking van het groene raamwerk. Door bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken ontstaat een wijk die direct herkenbaar, groen en recreatief aantrekkelijk is.

Essentie in één zin

Groen en landschap zijn structurerend voor Vechtrand en vormen de basis voor biodiversiteit, recreatie en leefkwaliteit.

Thematische vertrekpunten gebiedsontwikkeling Vechtrand

- Input voor het opstellen van de gebiedsvisie is een op te stellen gebiedsanalyse van groen, water en landschap.
- Behoud en inpassing van waardevolle bestaande structuren en bomen.
- Toetsing aan natuurwetgeving en benutten van kansen voor natuurversterking.
- Flora & fauna: vaststellen van doelsoorten³ en toepassing van de vijf V's: voldoende voedsel en water, verblijfplaatsen, veiligheid, opties voor de voortplanting en verbindingen.
- Ontwikkelen van multifunctioneel groen: waterberging, verkoeling, recreatie en ontmoeting.
- Richtlijn '2-22-200' toepassen voor bomen, bladerdak en verblijfsplekken. In iedere straat van circa 100 meter staan in ieder geval 2 'toekomstbomen', die minstens een mensenleven meegaan, en daar de boven- en ondergrondse ruimte voor hebben. Op locatie kan minimaal 22% bladerdak worden ontwikkeld voor natuurlijke schaduw op loop, fietsroutes of verblijfslocaties in de openbare ruimte. Binnen 200 meter loopafstand van elke woning is een groene, koele verblijfsplek van minimaal 200 m² aanwezig.
- Ambitie van 75 m² nieuw groen per woning.
- Vechtrand levert een bijdrage aan de stedelijke recreatiebehoefte, rekening houdend met bestaande kwaliteiten in het gebied.
- Maak gebruik van de provinciale inspiratie documenten:
 - Basis Kwaliteit Natuur: [Basiskwaliteit Natuur - Provincie Overijssel](#);
 - Natuurinclusief bouwen in Overijssel: [Natuurinclusief bouwen in Overijssel - Natuur voor Elkaar](#)

³ Een doelsoort is een soort (flora en fauna) waarvan het behoud, het herstel of de terugkeer als een doelstelling van het natuurbehoud wordt gezien

Voor verdere toelichting op het thema blauwgroen, zie paragrafen 3.3 en 4.2 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#).

Voor verdere toelichting op de thema's groen en recreatie zie:

- [Groen- en recreatiebeleidsplan](#) en de bijlagen
 - [Bomenbeleidsplan](#)
 - [Natuurinclusief bouwen](#)
 - [Natuurwaardenkaart](#) inclusief factsheets van de gebieden:
 - Berkum
 - Maatgraven en Marshoek
 - Parklandschap Herfte-Wijthmen
 - Vrolijkheid en Oosterenk.

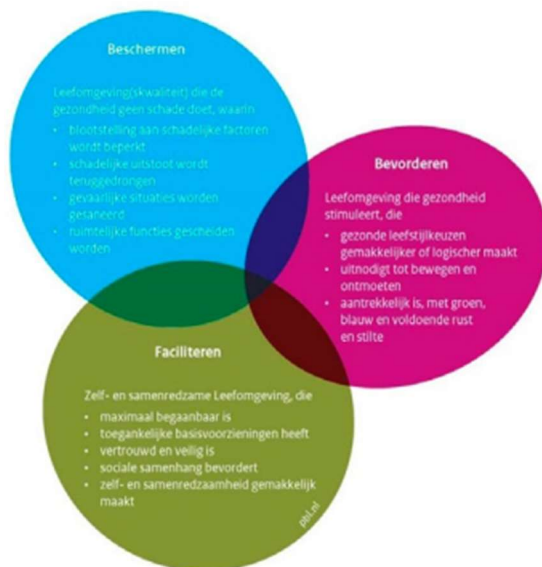
Voor verdere toelichting op het thema landschap zie:

- [Landschapsontwikkelingsvisie - Deel 1 Landschapsontwikkelingsplan Zwolle, Zwartewaterland en Kampen](#)

4.4.7

Gezonde leefomgeving (incl. milieu en buitenruimte)

Een gezonde leefomgeving ontstaat niet vanzelf. Dit vraagt om bewuste keuzes in de inrichting van een gebied. In Zwolle staat gezondheid centraal in beleid voor de fysieke leefomgeving. Die moet uitnodigen tot bewegen, ontmoeten en ontspannen, terwijl risico's door milieu en omgevingsbelasting worden beperkt. In Vechtrand komen deze ambities samen waar groen, water, mobiliteit en milieu in samenhang bijdragen aan welzijn en gezondheid.



Figuur 14. Perspectief op een gezonde leefomgeving van het Planbureau van de Leefomgeving.

Essentie in één zin

Vechtrand wordt ontwikkeld als een gezonde leefomgeving waarin ruimtelijke inrichting actief bijdraagt aan gezondheid en sociale verbinding.

Thematische vertrekpunten gebiedsontwikkeling Vechtrand

- 'Zwolle gezond' is leidend principe voor ontwerp en inrichting.
- Stimuleren van bewegen, ontmoeten en verblijven in de openbare ruimte.
- Aantrekkelijke, gevarieerde en groene leefomgeving.
- Daar waar afwegingsruimte beschikbaar is vanuit milieu, hanteren wij voornamelijk het 'ja, mits' uitgangspunt. We willen graag ontwikkelingen binnen de gemeente mogelijk maken. Wettelijke milieunormen vormen de ondergrens;
- Per saldo is er behoud of verbetering van milieukwaliteit (in relatie tot het huidig gebruik).
- Gebiedsgericht maatwerk en aandacht voor kwetsbare groepen.
- In lijn met het ondertekende Schone Lucht Akkoord streven we naar de beoogde luchtkwaliteit en bescherming van kwetsbare groepen.
- Rekening houden met milieuzones (geluid, veiligheid, trillingen, geur, spuitzones etc.) bij functietoedeling.

De volgende milieuaspecten kennen milieuzones in Vechtrand die van invloed zijn op de ontwikkeling:

- Geluid (o.a. spoor Zwolle-Meppel, spoor Zwolle Dalfsen en de Ceintuurbaan).
- Trillingen (spoorwegen).
- Externe veiligheid (spoorwegen, o.a. Zwolle-Meppel en hogedrukaardgasleiding), elektromagnetische straling (hoogspanningslijnen). Door Vechtpoort 1 loopt een hogedrukleiding.
- Luchtkwaliteit (mobiliteit en andere activiteiten).
- Spuitzones.
- Geur (o.a. van agrarische bedrijven).
- De bedrijven en milieuzonering (aanwezige bedrijven/activiteiten met effecten naar de omgeving). Binnen het plangebied ligt de werklocatie 'De Vrolijkheid', binnen het deelgebied Oosterenk bevinden zich ook activiteiten met milieucontouren (bijv. Stadion, ziekenhuis). Verspreid in en rondom het ontwikkelgebied zijn activiteiten toegestaan met effecten naar de omgeving.

In de verdere uitwerking van de gebiedsvisie zullen deze zones expliciet worden meegenomen. De zoneringen bepalen in welke mate milieugevoelige functies, zoals woningbouw, ontwikkeld kunnen worden. In bijlage 1 zijn de zoneringen per thema weergegeven (figuren 16 t/m 19).

Voor verdere toelichting op het thema gezonde leefomgeving zie:

- [De Omgevingsvisie \(2021\)](#), paragrafen 2.6, 3.2.11 en 5.4
- [BOSS-beleid](#)
- [Koers Sociaal Domein](#)

4.5 Programmatische opgaven

4.5.1 Wonen

Het Zwolse woonbeleid 'Een (t)huis voor iedereen' stuurt op voldoende, betaalbare en passende woningen voor alle inwoners, met ruimte voor doorstroming en keuzevrijheid. Omdat binnenstedelijk niet alle woningtypen en woonconcepten zijn in te passen, spelen de gebieden Vechtrand (Vechtpoort 1), Nieuw Zuthem en Stadsbroek⁴ een cruciale rol als aanvulling op binnenstedelijke verdichting.

Deze drie stadsrandlocaties worden in samenhang beschouwd. Vechtrand vervult daarbinnen een specifieke en onderscheidende rol: een groen-stedelijk woonmilieu met ruimere typologieën die binnenstedelijk geen plek meer hebben, en dat huishoudens uit de bestaande stad een aantrekkelijke volgende stap biedt, zodat de hele woningmarkt in beweging komt.

Gemeentebreed wordt uitgegaan van de 30-40-30-verdeling. Voor Vechtrand voorzien we een bewust accent op het midden- en hogere segment, als onderdeel van een gemeentebrede programmering waarbij de drie uitleglocaties samen de balans borgen.

Essentie in één zin

Vechtrand en de andere Zwolse stadsrandlocaties vormen samen een flexibel, aanvullend woningbouwpakket dat ruimte biedt aan woningtypen en woonmilieus die binnenstedelijk niet realiseerbaar zijn en zo de Zwolse woonambitie mogelijk maakt.

Thematische vertrekpunten gebiedsontwikkeling Vechtrand

- Vechtrand wordt in samenhang beschouwd met Nieuw Zuthem en Stadsbroek (conform de planologische richtinggevende kaders die hiervoor zijn opgesteld). Dit als aanvulling en in afstemming met de binnenstedelijke Zwolse woningbouwlocaties;
- De gebiedsontwikkeling draagt bij aan zowel woningbouwvolume als differentiatie in woonmilieus voor de gehele gemeente Zwolle.
- Er is ruimte voor doorstroming, gezinswoningen, levensloopbestendig wonen, innovatieve woonconcepten en wonen met zorg;
- Programmering vindt plaats binnen de '30-40-30' verdeling, met ruimte voor differentiatie per gebied;
- We zoeken aansluiting bij demografische trends (o.a. aantal huishoudens, vergrijzing, doorstroming op de woningmarkt) en marktdynamiek.
- De uitleglocaties vragen om afstemming ten aanzien van tempo, markt en voorzieningen; het ontwikkeltempo kan daarom niet los van elkaar worden bepaald. In de gebiedsvisie wegen we de onderlinge fasering expliciet af op basis van kenmerken van de markt op dat moment, het benodigde voorzieningenniveau en de gewenste volgorde van ontwikkeling.

⁴ Voor Stadsbroek zijn planologische richtinggevende kaders vastgesteld.

Gelijktijdig met het opstellen van de gebiedsvisie Vechtrand stellen we een 'Omgevingsprogramma Volkshuisvesting' voor Zwolle op. Dit beleidstraject vraagt afstemming met de gebiedsontwikkeling Vechtrand. In dit omgevingsprogramma komt concreet te staan hoeveel, waar en voor welke specifieke doelgroepen – zoals ouderen en studenten – de gemeente Zwolle gaat bouwen. Het omgevingsprogramma Volkshuisvesting heeft een beperkte doorwerking in verband met de doorlooptijd (circa 5 jaar) ten opzichte van een langjarige gebiedsontwikkeling. We zoeken hier gedurende het opstellen van beide producten afstemming over.

Voor verdere toelichting op het thema wonen, zie paragrafen 2.6.2 en 4.3 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#).

Voor meer informatie over het thema wonen zie:

- [Ontwikkelstrategie wonen 2019-2024](#)
- [Woonvisie Zwolle 'Ruimte voor Wonen 2017 – 2027'](#)

4.5.2

Economie

Het economische beleid van Zwolle is gericht op een diverse, innovatieve en toekomstbestendige economie die nauw verbonden is met de regio. Zwolle profileert zich als creatieve en ondernemende Hanzestad en regionaal knooppunt voor werkgelegenheid, kennisinstellingen, cultuur en voorzieningen. Belangrijke opgaven zijn meebewegen met transitie zoals digitalisering, circulariteit en energietransitie, herstructurering van bedrijventerreinen en het behouden van een goede balans tussen wonen en werken.

Voor Vechtrand betekent dit dat bestaande werklocaties (vooral in de Ceintuurbaanzone) en economische functies worden vernieuwd. Er werken ruim 15.000 mensen in het gebied. Met deze gebiedsontwikkeling ligt de nadruk op het toevoegen van functies die bijdragen aan het toekomstbestendig maken/houden van de bestaande werkfuncties. Daarnaast zetten we met herontwikkeling, verduurzaming en functiemenging in op versterken van het vestigingsklimaat en meer diversiteit in het aanbod van (betaalbare) kantoorruimte, ruimte voor zorg- en health-gerelateerde bedrijvigheid, kleinschalige maakbedrijven, sport- leisure en creatieve bedrijvigheid.

Op gemeentelijk schaalniveau spelen er vanuit het thema leisure momenteel twee grote ruimtevragen. Het gaat om een nieuwe evenementenlocatie en de mogelijke verplaatsing van een attractiepark naar een nieuwe locatie in de gemeente Zwolle (stad en buitengebied). De wenselijkheid en haalbaarheid van deze voorzieningen wordt gemeentebreed onderzocht, waarbij ook naar Vechtrand en Nieuw Zuthem wordt gekeken. Dergelijke nieuwe functies kunnen een regionale impact hebben. Bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit. Die regionale impact nemen we bij het onderzoek hiernaar mee.

Essentie in één zin

Het economisch beleid voor Vechtrand zet in op behoud en vernieuwing van bestaande werkfuncties en het toevoegen van leisure en kleinschalige bedrijfsruimte in combinatie met wonen, zodat hier (inclusief) ondernemerschap de ruimte krijgt.

Thematische vertrekpunten gebiedsontwikkeling Vechtrand

- Behoud en verduurzaming van bestaande kantoorruimte (met name in Oosterenk) in lijn met de kaders uit het concept-Omgevingsprogramma Kantoren.
- Beleidsmatig is er geen ruimte voor het toevoegen van zelfstandige horeca, hotels en detailhandel, tenzij aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.
- De ontwikkeling van Vechtrand draagt bij aan de levensvatbaarheid van de bestaande winkelstructuren in het gebied (Winkelcentrum Berkum en een nieuwe buurtsupermarkt in het Centrumgebied Oosterenk. We voorzien vooralsnog geen uitbreiding van het winkelaanbod.
- We hebben de ambitie om het Health & Care-cluster rond het Isala ziekenhuis verder te versterken.
- We hanteren als richtlijn dat 5% van het totaal toe te voegen programma wordt ontwikkeld voor nieuwe betaalbare kleinschalige bedrijfsruimte zodat in Vechtrand wonen en werken in elkaars nabijheid wordt ontwikkeld.
- Met het ontwikkelen van bedrijventerrein de Vrolijkheid tot 'makersspace' en broedplaats voor innovatie, techniek en talentontwikkeling, stimuleren we de groei en bloei van innovatieve makers, creatieve industrie, ambachtelijke beroepen en het productieve MKB.
- Er is behoefte aan het toevoegen van circa 8.000 m² aan nieuwe leisure activiteiten in de categorieën 'familie/urban leisure' (5.000 - 6.500 m²) en 'sport & gezondheid' (1.500 m²).
- We willen experimenteren met verschillende woon-werk typologieën (2–3% van woningen) die ondernemerschap stimuleren.
- We willen plinten van nieuwe gebouwen benutten voor het bieden van ruimte aan kleinschalige leisure-voorzieningen.

Voor verdere toelichting op het thema economie, zie paragrafen 2.6.3, 3.3 en 4.4 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#).

Voor meer informatie over het thema economie zie:

- [Economisch perspectief \(actualisatie 2025\)](#)
- [Programmaplan circulaire economie](#)
- [Circulaire Toekomstvisie 2024](#)
- [Masterplan toekomstbestendige bedrijventerreinen Zwolle 2023-2026](#)
- [Horecavisie 2019-2023](#)
- [Beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen – de actualisatie](#)

Er wordt op dit moment gewerkt aan het definitief vaststellen van een omgevingsprogramma bedrijventerreinen en een omgevingsprogramma kantoren. Eind

2025 heeft het college ingestemd met concept documenten hiervan en de raad daarover geïnformeerd:

- [Concept omgevingsprogramma bedrijventerreinen](#)
- [Concept omgevingsprogramma kantoren](#)

De verwachting is dat deze omgevingsprogramma's in 2026 definitief worden vastgesteld door het college van B&W.

4.5.3 Cultuur

Het culturele beleid van Zwolle is vastgelegd in het *Cultureel Perspectief 2040* en uitgewerkt in de Uitvoeringsagenda Cultuur 2025-2028. Cultuur wordt gezien als motor voor stedelijke en maatschappelijke ontwikkeling, met een sterke bijdrage aan leefbaarheid, sociale cohesie, positieve gezondheid en wijkidentiteit. Het beleid is opgebouwd rond drie pijlers: Cultuur Dichtbij, Makersklimaat en Talentontwikkeling. Voor nieuwe gebiedsontwikkelingen betekent dit dat culturele voorzieningen meegroeien met stedelijke ontwikkeling, zowel in wijkgerichte- als in stedelijk-brede voorzieningen/netwerken.

De exacte invulling in Vechtrand is afhankelijk van de toekomstige bevolkingssamenstelling, maar op hoofdlijnen worden ruimte voor amateurkunst, makersplekken, actieve plinten, een bibliotheekfunctie en kunst in de openbare ruimte als essentieel gezien.

Er wordt gestuurd op functiemenging en samenwerking met onderwijs, welzijn, sport en economie. Makersfuncties worden nadrukkelijk gekoppeld aan omliggende gebieden zoals Oosterenk, Ceintuurbaanzone en De Vrolijkheid.

Essentie in één zin

Cultuur in Vechtrand vormt een meegroeierende, wijkgerichte infrastructuur die ontmoeting, creativiteit en leefbaarheid versterkt en is verbonden met het stedelijke culturele netwerk van Zwolle.

Thematische vertrekpunten gebiedsontwikkeling Vechtrand

- Cultuurvoorzieningen laten meegroeien met woningbouw (richtnorm: 0,25 m² per woning in de wijk).
- Er is ruimte voor amateurkunst, verenigingen en laagdrempelige culturele activiteiten.
- Verkennen van makersplekken en woon-werkmengvormen.
- Koppeling met onderwijs, welzijn, sport en creatieve industrie.
- Actieve plinten voor zichtbaarheid en levendigheid.
- Onderzoek naar een bibliotheekfunctie in het gebied.
- Kunst in de openbare ruimte als verbindend element tussen stad, wijk en landschap.

Voor verdere toelichting op het thema cultuur, zie paragrafen 2.6.3 en 4.4.3 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#).

Voor meer informatie over het thema cultuur zie:

- [Cultureel Perspectief Zwolle 2040](#)
- [Uitvoeringsagenda Cultuur 2025-2028](#)

4.5.4 Maatschappelijke voorzieningen

Het beleid voor maatschappelijke voorzieningen is gebaseerd op de Koers Sociaal Domein en richt zich op het versterken van bestaanszekerheid, kansengelijkheid en gezondheid. In nieuwe woongebieden worden maatschappelijke voorzieningen integraal en vanaf de start meegenomen, omdat zij essentieel zijn voor leefbaarheid, sociale samenhang en preventie.

Er wordt sterk ingezet op multifunctionele en gecombineerde voorzieningen: onderwijs, kinderopvang, welzijn, sport, cultuurbeoefening/amateurkunst, bibliotheek en (eerstelijns) zorg onder één dak, met ontmoeting als kernfunctie. Integrale Kindcentra spelen hierin een belangrijke rol. Zij hebben het potentieel om te functioneren als multifunctionele wijkvoorzieningen en daarmee als vliegwiel voor wijkontwikkeling en versterking van de sociale basis. Voorzieningen moeten dichtbij bewoners worden georganiseerd en goed bereikbaar zijn.

Voor Vechtrand zijn op basis van woningbouwscenario's duidelijke indicaties gegeven voor de benodigde onderwijscapaciteit (basisonderwijs), inclusief tijdelijke oplossingen voor leerlingpieken. Sport vormt een belangrijk ruimtelijk en programmatisch thema langs de Ceintuurbaan, met kansen voor versterking en herstructurering van bestaande sportclusters. Zo is het stadion van PEC Zwolle een stedelijke en bovenregionale kernvoorziening. Het heeft een economische en maatschappelijke waarde, zowel lokaal als regionaal.

Essentie in één zin

Maatschappelijke voorzieningen in Vechtrand worden integraal, multifunctioneel en nabij georganiseerd om vanaf het begin een gezonde, sociale en leefbare wijk te waarborgen.

Thematische vertrekpunten gebiedsontwikkeling Vechtrand

- Voorzieningen integraal meenemen vanaf start gebiedsontwikkeling.
- Clustering en stapeling van onderwijs, zorg, welzijn, sport en ontmoeting.
- Realisatie van 1–2 basisscholen per deelgebied, gecombineerd met andere maatschappelijke voorzieningen, afhankelijk van de woningbouwontwikkeling in het gebied.
- Tijdelijke onderwijshuisvesting voor piekbelasting.
- Vooralsnog geen nieuwe locatie voor voortgezet onderwijs in het gebied.
- Versterken Sportboulevard Ceintuurbaan en sportstructuren in omgeving
 - Het verkennen van een toekomstbestendige ontwikkeling van het voetbalstadion van PEC maakt hier onderdeel van uit.

- Afstemming met bestaande (sport)voorzieningen in omliggende wijken, waaronder met VV Berkum.

Voor verdere toelichting op het thema maatschappelijke voorzieningen, zie paragrafen 2.6.1, 3.3 en 4.2 in het [Ruimtelijk Toekomstperspectief](#).

Voor meer informatie over maatschappelijke voorzieningen zie:

- [De Omgevingsvisie \(2021\)](#), paragraaf 3.2

4.6 Ruimtelijke/sociale waarden

4.6.1 Erfgoed

Het gebied Vechtrand kent een lange en gelaagde ontstaansgeschiedenis, zichtbaar in zowel het landschap als in archeologische resten onder de grond. Aanwezige en verdwenen buitenplaatsen, historische waterstructuren, verkavelingen, wegen, lanen, groenstructuren en boerenerven laten zien hoe het gebied zich door de eeuwen heen heeft ontwikkeld. Daarnaast is er sprake van zeer oude bewoning op hogere gronden zoals dekzandruggen en rivierduinen, waardoor het archeologisch bodemarchief van grote waarde is. De archeologische vindkans op de archeologische waarderingskaart is voor delen van Vechtrand 50 tot 90%.

Het beleid richt zich op het zorgvuldig omgaan met deze cultuurhistorische en archeologische waarden. Erfgoed vormt niet alleen iets dat beschermd moet worden, maar wordt daarnaast actief benut als fundament en inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen. Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, samen met lokale verhalen, worden gebundeld in een gebiedsanalyse. Dit helpt om de historische logica en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied te begrijpen en te benutten bij planvorming, participatie en uitvoering, passend binnen de ambities van de Omgevingswet en de NOVI.

Essentie in één zin

Erfgoed in Vechtrand vormt het historische fundament voor gebiedsontwikkeling en wordt via onderzoek, behoud en versterking actief ingezet als leidraad voor toekomstig ontwerp en gebruik.

Thematische vertrekpunten gebiedsontwikkeling Vechtrand

- De geschiedenis van het gebied wordt vroegtijdig in kaart gebracht via een gebiedsanalyse en vormt de basis voor planvorming. We hebben daar aandacht voor onder meer de archeologie, historische (landschaps)structuren, boerderijen, landgoederen en bebouwing. Bijvoorbeeld molen de 'Passiebloem' en de bijbehorende molenbiotoop;
- Bij ingrepen in archeologisch waardevolle gebieden wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd door Erfgoed gemeente Zwolle.
- Aanwezige én verdwenen cultuurhistorische waarden worden behouden, zichtbaar gemaakt en waar mogelijk versterkt.

- De gelaagdheid van het landschap en de cultuurhistorische structuren worden benut als ontwerp-opgave en richtinggevend principe voor nieuwe ontwikkelingen.

Voor meer informatie over erfgoed zie:

- [De omgevingsvisie \(2021\)](#), paragraaf 5.2

4.6.2

Stedenbouw

Zwolle onderscheidt zich als een stad met een sterke gemeenschapszin. De stad ligt in prachtige landschappen en is onderdeel van een complex en typisch Nederlands watersysteem. Zwolle wil een stad met een menselijke maat blijven en bij de ontwikkeling van de stad voortbouwen op haar fysiek kapitaal. Daarnaast wil de stad met de fysieke ontwikkeling óók bouwen aan sociale netwerken. En dit alles op toekomstbestendige wijze: klimaatadaptief, energieneutraal en circulair.

Het fysieke kapitaal van Zwolle bestaat uit de cultuurhistorie, biodiversiteit en het landschap. In de gebiedsvisie moeten deze waarden nader geduid worden en moet worden aangegeven op welke manier deze waarden in de ontwikkeling worden beschermd en ontwikkeld. Dit staat ook beschreven bij betreffende thema's in deze startnotitie.

Het hanteren van de menselijke maat als uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet betekent dat de belevingswereld, de schaal en het tempo van de mens als uitgangspunt worden genomen. Het doel is een omgeving die uitnodigt tot verblijf en ontmoeting, en die veilig en gezond is. Het is per definitie ontwerpen vanuit ooghoogte. Dit betekent dat je de leefomgeving ontwerpt vanuit het perspectief van de mens op de grond, in plaats van uit de lucht. Het richt zich op de menselijke maat, beleving en sociale interactie.

Een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling stuurt keuzes in de ruimtelijke opzet van het gebied. De mate waarin de wateropgave in het gebied landt, de wijze waarop al dan niet netbewust (compact, zongericht) wordt verkaveld, het beperken van de CO₂-uitstoot en de toepassing van biobased en fabrieksmatige bouwwijzen hebben allemaal invloed op de ruimtelijke opzet van de wijk. Dit verkennen we met behulp van gebiedsvarianten.

Bouwstenen voor de stedenbouwkundige opzet van het gebied zijn:

1. Hanteer een menselijke maat voor gebouw en openbare ruimte.
2. Ontwerp op ontmoeting, het leven op straat en een vitale leefomgeving, en pas de openbare ruimte en de gebouwen daaraan aan.
3. Maak verschillen tussen buurten door ze in te bedden in de landschappelijke context (van Berkum/Veldhoek) en daarop te laten reageren.
4. Zorg voor een beeldkwaliteit en ruimtelijke opzet die de toepassing van biobased materialen mogelijk maakt.

5. Maak ruimte voor zelfbouw en collectieven en bouw zo aan zelfredzaamheid, autonomie en sociale netwerken.
6. Maak een gewortelde buurt, door voort te bouwen op de kwaliteiten in het gebied.
7. Ontwikkel een gezamenlijk verhaal, rondom gedeelde waarden voor de wijk of de buurten.
8. Ontwerp op nabijheid (van voorzieningen etc).
9. Ontwerp energiebewust: maak gebruik van passiefhuisprincipes, denk in de verkaveling na over zongericht verkavelen (gebruik energie die er is), bouw netbewust (compact).
10. Bouw natuurinclusief en richt de groene omgeving ook in voor dieren (zie ook 4.4.6 voor links naar handreiking hiervoor).
11. Maak een sturend raamwerk (met samenhang en continuïteit) waarbinnen een adaptieve programmering kan plaatsvinden.
12. Laat water en bodem sturend zijn, en stuur ook op zichtbaarheid, genieten van - en verwevenheid met - het water.

4.7 Overzicht onderzoeken

Om tijdens het opstellen van de gebiedsvisie voor Vechtrand goede afgewogen keuzes te kunnen maken worden, aanvullend op de hierboven benoemde systeemopgaven, programmatische opgaven en ruimtelijke waarden, inventarisaties uitgevoerd:

- Inventarisatie naar het waterbergende vermogen in Vechtrand en Nieuw-Zuthem bij verschillende waterstanden.
- Met een gebiedsanalyse wordt:
 - Onderzocht hoe het bodem- en watersysteem in Vechtrand in elkaar zit.
 - Onderzocht welke (cultuur)historische en landschappelijke kenmerken en natuurwaarden in het gebied aanwezig zijn.
 - Onderzocht welke waarde deze kenmerken hebben in relatie tot de geplande integrale ontwikkeling van Vechtrand.
 - Een palet aan uitgangspunten geboden dat in het gebied kan worden benut voor toekomstige plannen, visies en beleid gericht op een klimaatrobuuste en erfgoedinclusieve toekomst.
 - Mede op basis van al beschikbare informatiebronnen een analyse gemaakt voor het gebied Vechtrand. Informatiebronnen zijn onder andere:
 - (cultuurhistorische) onderzoeken die voor destijds opgestelde bestemmingsplan, nu opgenomen in het Zwolse Omgevingsplan, zijn opgesteld;
 - De Gebiedsbiografie Regio Zwolle
 - Natuurinventarisatie 2005-2010, landgoed Helmhorst
- Mobiliteitsverkenning voor verschillende onderdelen:
 - Een haalbaarheidsonderzoek naar een OV-verbinding (busbaan) tussen het station en Vechtrand;
 - Een quickscan naar de auto-ontsluiting voor Vechtpoort 1.

Datum
Titel

3 september 2026
Startnotitie Vechtrand

- Quick scan programma van eisen Ceintuurbaan als onderdeel van de Ring als geheel.
- Met de realisatie van de RWZI op Hessenpoort (2002) is in het verleden rekening gehouden met een uitbreiding nabij Herfte. Hiervoor dient een nieuwe persleiding aangebracht te worden. Mogelijk dat ook het afvalwater van Oosterenk gecombineerd met Vechtrand naar de RWZI Hessenpoort kan worden afgevoerd. Onduidelijk is of er ruimte beschikbaar is in de bestaande installatie of dat deze uitgebreid dient te worden. Nader onderzoek moet dit uitwijzen.
- Met een Quickscan maatschappelijke voorzieningen wordt onderzocht welke - en hoeveel - voorzieningen nodig zijn bij welke hoeveelheid woningen in Vechtrand. Dit is afhankelijk van bevolkings- en doelgroepenprognoses.

5 Gebiedsvisie – aanpak & methode

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat hoe de gebiedsvisie voor Vechtrand tot stand komt. Een uitleg wat een gebiedsvisie is staat in paragraaf 5.2. Ook wordt in dit hoofdstuk de methode geschetst. Aan de hand van verschillende gebiedsvarianten werken we toe naar de keuze voor een voorkeursvariant. In de gebiedsvarianten beoordelen en toetsen we hoe en op welke wijze de inhoudelijke vertrekpunten uit hoofdstuk 3 en 4 vorm kunnen krijgen. Daarnaast worden de belangrijkste thema's beschreven die van belang zijn voor de uitvoerbaarheid van deze voorkeursvariant.

5.2 Wat is een gebiedsvisie

Een gebiedsvisie is een gebiedsgericht toekomstplan dat in samenwerking met de omgeving wordt opgesteld en dat richting geeft aan ruimtelijke keuzes, ontwerpprincipes en ontwikkelstrategieën. Het is een essentieel instrument waarmee Zwolle grip houdt op groei, kwaliteit en leefbaarheid.

Het doel van het gebiedsproces Vechtrand is te komen tot het vaststellen van een visie voor de (her)ontwikkeling van het gebied en het beschrijven welke doelen/ ambities daarmee zijn gediend. Met ook een toets op hoofdlijnen op de haalbaarheid van de gebiedsvisie (financieel, ruimtelijk, juridisch, maatschappelijk, (markt-)technisch etc.). Bij het opstellen van de gebiedsvisie wordt er onderzocht welke doelen en ambities gerealiseerd moeten en/of kunnen worden in een gebied. De gebiedsvisie wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

5.3 Aanpak & Methode

5.3.1 Processtappen om te komen tot een gebiedsvisie

Om tot een gebiedsvisie voor Vechtrand te komen dienen keuzes te worden gemaakt over de invulling en verdere ontwikkeling van het gebied. Voor het nemen van goed overwogen besluiten, stelt de gemeente voor om te werken volgens het volgende proces (zie figuur 15):



Figuur 15 Van analyse naar gebiedsvisie

Stap 1 – Analyse: samen het gebied begrijpen

De ontwikkeling van de Vechtrand begint met het creëren van een gedeeld beeld van het gebied. Voordat er keuzes worden gemaakt of richtingen worden verkend, is het essentieel om samen te begrijpen wat dit gebied is, waar het vandaan komt en wat het bijzonder maakt. Deze stap staat daarom in het teken van verdiepen, duiden en ophalen van kennis, niet alleen uit beleid en onderzoek, maar juist ook uit de praktijk en ervaring van betrokkenen.

In deze fase brengen we alle beschikbare kennis en kaders samen en betrekken we stakeholders vanaf het begin actief bij het proces. Zo ontstaan niet alleen technische analyses, maar ook gedeelde inzichten en waarden.

In deze stap:

- Analyseren we de ligging en context van Vechtrand binnen Zwolle en de regio, op basis van beleidskaders en ambities (zoals RTP en startnotitie). En hoe kan Vechtrand een bijdrage leveren aan de maatschappelijke opgave en vice versa.
- Inventariseren en verwerken we relevante onderzoeken, waaronder de regionale gebiedsbiografie, diverse andere documenten en die vullen we aan met eigen waarnemingen én met kennis, ervaringen en perspectieven van stakeholders (bestuur, experts, omwonenden, buurgemeenten, waterschap en maatschappelijke partijen). We maken een lijst van onderzoeken (met linkjes) die we aan het bureau ter beschikking stellen en delen deze lijst en de documenten ook met Werkgroep Omgeving Vechtrand.

- Betrekken we de inhoud uit de ingediende zienswijzen als bron van lokale kennis over (gebieds)waarden in relatie tot het plangebied.
- Brengen we ruimtelijke, sociale en landschappelijke condities in beeld, inclusief ontstaansgeschiedenis, gebruik, netwerken en het natuurlijke systeem (water, bodem, ecologie).
- We inventariseren de gebiedskwaliteiten en opgaven per thema en waarderen deze als input voor de variantenstudie. Zo ontstaat een beeld van de gebiedswaarden die structurerend en richtinggevend zijn voor de verdere planvorming. De analysefase wordt afgerond met een zelfstandig leesbaar document.
- Maken we inzichtelijk hoe verleden, huidige situatie en toekomstige opgaven met elkaar samenhangen.
- Wordt expliciet aandacht besteed aan het functioneren en de bereikbaarheid van systeem kritische voorzieningen en bedrijven in het gebied en de directe omgeving, waaronder het ziekenhuis Isala. De verwachte groei van inwoners, arbeidsplaatsen en bezoekersstromen vraagt om inzicht in de consequenties voor bereikbaarheid, zorglogistiek en robuustheid van het mobiliteitssysteem. Bij dit onderdeel vindt nauwe afstemming plaats met de planvorming rondom 'De ring'. Zie paragraaf 2.5.4.

Samen met stakeholders bepalen we de gebiedswaarden, randvoorwaarden en eerste ontwerpprincipes. Deze vormen het inhoudelijke fundament voor het verdere ontwerpend onderzoek in een participatief proces.

In deze fase wordt de basis gelegd voor het latere rekenen:

- Verkenning van globale programmatische bandbreedtes (bijvoorbeeld omvang woningbouw of voorzieningen).
- Eerste beeld van kosten- en opbrengstdragers (wateropgave, groenstructuren, infrastructuur/mobiliteit).
- Identificatie van financiële randvoorwaarden en mogelijke knelpunten.

Deze eerste planeconomische inzichten lopen parallel aan het tekenwerk en helpen om gebiedswaarden en randvoorwaarden niet alleen inhoudelijk, maar ook economisch te verankeren.

Stap 2 – Gebiedsvarianten: samen de bandbreedte verkennen

Met een goed begrip en waardering van het gebied op basis van stap 1 ontstaat ruimte om vooruit te kijken. In deze stap verkennen we samen met stakeholders welke ontwikkelrichtingen mogelijk zijn en wat de consequenties daarvan zijn. Dat doen we niet door meteen één oplossing te kiezen, maar juist door verschillende gebiedsvarianten naast elkaar te zetten. De gebiedsvarianten helpen om keuzes zichtbaar, bespreekbaar en afweegbaar te maken. Ze laten zien waar ruimte zit, waar spanningen ontstaan en wat verschillende prioriteiten betekenen voor het gebied en de stad. De varianten maken zichtbaar dat verschillende accenten ook verschillende consequenties hebben voor ruimte, programma, fasering en financiële haalbaarheid.

Deze keuze per gebiedsvariant zetten we in een spindiagram en laat zien wat het effect is verschillende thema's. Door het inzetten van een spindiagram kunnen we de gebiedsvarianten op meerdere thema's met elkaar vergelijken. Dit als basis voor keuzes in de volgende stap. Afwegingskader voor de gebiedsvarianten zijn de thematische vertrekpunten uit hoofdstuk 3 en 4.

In deze stap:

- Ontwikkelen we meerdere ruimtelijk onderscheidende gebiedsvarianten met een tijdshorizon van circa 2030–2040 en met een doorkijk naar 2050.
- Gebruiken we de varianten expliciet als gespreksinstrument met stakeholders.
- Verkennen we per variant verschillen in:
 - Systeemkeuzes (zoals wateropgave, groenstructuren, mobiliteit, energie).
 - Programmatische keuzes (wonen, recreatie, voorzieningen, sport, natuur en werken).
 - Duurzaamheidsambities (energieautonomie, CO₂-reductie, biodiversiteit, biobased bouwen).
- Maken we met behulp van data inzichtelijk wat de effecten van keuzes zijn.

De varianten zijn nadrukkelijk geen eindbeelden, maar bedoeld om uitersten en dilemma's scherp te krijgen. In een iteratief participatieproces worden ze besproken, vergeleken en aangescherpt. Dit leidt tot richtinggevende keuzes (ambities – wat doen we wel en wat niet), een scherper onderscheid tussen vaste waarden en flexibele elementen, en focus voor de volgende stap.

In deze fase worden gebiedsvarianten globaal doorerekend en worden de effecten van keuzes (bijvoorbeeld meer groen, meer water, hogere dichtheid) financieel inzichtelijk gemaakt.

Stap 3 – Visie: van keuzes naar een gebiedsperspectief

Na het verkennen van de bandbreedte ontstaat geleidelijk duidelijkheid over de koers. In deze stap brengen we de inzichten uit analyse, gebiedsvarianten en participatie samen tot een concept gebiedsvisie. Het gaat hier niet alleen om ruimtelijke keuzes, maar ook om het formuleren van een gezamenlijk verhaal over de toekomst van Vechtrand. Deze stap is belangrijk in het proces waarin we continu werken aan het creëren van draagvlak: stakeholders moeten zich niet alleen herkennen in de keuzes, maar ook in de betekenis van het gebied voor henzelf, de stad en toekomstige bewoners.

In deze stap:

- Formuleren we de richtinggevende keuzes, sturende principes en vaste waarden.
- Bepalen we waar flexibiliteit nodig en wenselijk is, gezien de lange ontwikkelperiode.
- Toetsen we keuzes continu aan ruimtelijke kwaliteit, haalbaarheid en samenhang.
- Verwerken we inzichten uit participatie en bestuurlijke afwegingen.

- Maken we dilemma's expliciet en wegen deze zorgvuldig af.

Dit proces resulteert in richtinggevende keuzes die leiden tot een breed gedragen visie voor Vechtrand, waarin de identiteit, het karakter en de maatschappelijke betekenis van het gebied in woord en beeld worden vastgelegd. Zo ontstaat één samenhangende visie voor Vechtrand en de deelgebieden. In deze fase worden de richtinggevende keuzes voorgelegd aan het college voordat de gebiedsvisie wordt uitgewerkt.

In deze fase verschuift planeconomie van verkennen naar onderbouwen:

- De voorkeursrichting wordt financieel getoetst op robuustheid.
- De samenhang tussen programma, fasering en investeringen wordt inzichtelijk gemaakt.
- Financiële flexibiliteit (bijvoorbeeld fasering, adaptiviteit) wordt expliciet onderdeel van de visie.

Stap 4 – Uitwerking gebiedsvisie: visie vertalen naar hanteerbaar kader

In de laatste stap maken we de visie concreet en toepasbaar. De gekozen ontwikkelrichting wordt uitgewerkt tot een formele en vast te stellen gebiedsvisie, die richting geeft én ruimte laat voor toekomstige veranderingen. Deze stap verbindt het verhaal met de ruimtelijke structuur en de uitvoerbaarheid. Ook hier blijft afstemming met stakeholders belangrijk, zodat de visie herkenbaar, begrijpelijk en realistisch is.

In deze stap:

- Vertalen we de visie naar een ruimtelijk raamwerk voor water, groen, mobiliteit en bebouwing.
- Werken we een programmatische invulling uit die adaptief is in de tijd, afgestemd op de stedelijke programmering op het gebied van wonen, economie, etc.
- Geven we de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het gebied vorm.

Dit krijgt zijn neerslag in onder andere:

- Een plankaart met globale maatvoering en structuur.
- Principedoorsneden en thematische facetkaarten (mobiliteit, energie, water, groen, bebouwing, etc.).
- Een verhalende beschrijving vanuit verschillende perspectieven, waaronder dat van toekomstige bewoners.

De gebiedsvisie wordt ondersteund met een samenhangend financieel perspectief. Aannames over fasering, investeringen en opbrengsten worden expliciet vastgelegd. De gebiedsvisie vormt daarmee een samenhangend en stevig fundament voor bestuurlijke besluitvorming en voor verdere uitwerking in een Ruimtelijk Ontwikkel Plan (ROP).

5.4 Uitvoerbaarheid

5.4.1 Ontwikkelstrategie

Keuzes die in de gebiedsvisie worden gemaakt hebben rechtstreeks invloed op de uitvoerbaarheid. Als onderdeel van het opstellen van de gebiedsvisie wordt daarom een ontwikkelstrategie uitgewerkt. De ontwikkelstrategie bepaalt de gemeentelijke rol, de gewenste vorm van sturing en de inrichting van het proces. Waar de gebiedsvisie vooral antwoord geeft op de vraag “*wat willen we bereiken?*”, richt de strategie zich op “*hoe gaan we dat realiseren?*”, inclusief de inzet van benodigde middelen.

Het doel van de ontwikkelstrategie is het vaststellen van de hoofdlijnen waarbinnen de uitvoering van de gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden. Deze kaders sluiten qua abstractieniveau aan op de gebiedsvisie en worden in vervolgfases verder geconcretiseerd.

De ontwikkelstrategie richt zich op:

- De gemeentelijke rol, inclusief het te voeren grondbeleid.
- Een financiële businesscase en een toelichting op het verwachte resultaat.
- Een samenwerkingsstrategie met (particuliere) grondeigenaren, het waterschap WDOD, agrariërs, de Zwolse woningbouwcorporaties en marktpartijen.
- Bestaande grondposities en een eventuele gemeentelijke verwervingsstrategie.
- Een onderzoek naar passende uitgiftemethodes, waaronder de mogelijkheden voor erfpacht.
- De planning en fasering van de ontwikkeling.
- Koppelkansen benutten en versnippering van voorzieningen voorkomen.

Het opstellen van de ontwikkelstrategie voor Vechtrand vindt parallel plaats aan het gebiedsvisieproces.

5.4.2 Schaalniveaus en deelgebieden

De ontwikkelstrategie moet toepasbaar zijn op alle schaalniveaus: van regionale en gemeentelijke opgaven tot de uitvoering op locatieniveau. Binnen Vechtrand worden daarnaast meerdere deelgebieden onderscheiden, elk met een eigen karakter en ontwikkeldynamiek (zie paragraaf 1.3). Daarom is het waarschijnlijk dat niet één uniforme strategie volstaat. In plaats daarvan wordt per schaalniveau en per deelgebied een passende strategie gehanteerd.

In alle deelgebieden zullen voorzieningen worden gerealiseerd waarvan het gehele gebied, de stad of zelfs de regio profiteert. Voorbeelden zijn een mogelijke waterberging in Vechtpoort 2, het stadspark en de hoofdontsluiting. De kosten van dergelijke gebiedsoverstijgende voorzieningen worden proportioneel toegerekend aan de verschillende activiteiten binnen het gebied en aan de gemeente als geheel.

5.4.3 Grondbeleid

De gemeente voert een regisserend grondbeleid, afgestemd op de specifieke kenmerken en context van de ruimtelijke opgave. Hierbij wil de gemeente directe sturing op de uitvoering van ruimtelijke projecten, waarvoor de gemeente binnen projecten een betekenisvolle positie nastreeft en zo grip op grond krijgt of houdt.

Voor percelen in Vechtpoort 1 waar functiewijziging wordt verwacht, is een voorkeursrecht gevestigd om verdere versnippering van eigendom te voorkomen, regie te versterken en prijsopdrijving door speculatie tegen te gaan. Het voorkeursrecht is een passief instrument: eigenaren moeten de grond eerst aan de gemeente aanbieden bij verkoop. In de ontwikkelstrategie kan dit worden aangevuld met een actieve verwervingsstrategie (voor het hele gebied, waarbij er verschil in strategie kan ontstaan per deelgebied), waarbij de gemeente zelf eigenaren benadert om gronden aan te kopen.

5.4.4 Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid beoordeelt in welke mate ruimtelijke plannen economisch realiseerbaar zijn, inclusief alle kosten en opbrengsten en met aandacht voor de belangen van alle betrokken partijen. De financiële haalbaarheid en het governance-model moeten in lijn zijn met de visie en ambities uit de gebiedsvisie zodat een concreet handelingsperspectief ontstaat.

Een gebiedsvisie hoeft niet uitsluitend financieel haalbaar te zijn wanneer het resultaat neutraal of positief is; ook een verlieslatende visie kan uitvoerbaar zijn wanneer er zicht is op dekking van het tekort. Dekking van een tekort kan onder andere plaatsvinden door extra kostendragers toe te voegen, of door financiële reserves van de gemeente in te zetten, of door cofinanciering vanuit andere medeoverheden of investeerders/beleggers te zoeken.

Voor Vechtrand brengen we tijdens de analysefase in beeld wat reële scenario's zijn qua financiële doelstelling, gebaseerd op de opgaven die er spelen. Daarvoor stellen we een ontwikkelstrategie op en benoemen de uitgangspunten die we voor het bepalen van de financiële doelstelling hanteren (bijvoorbeeld: welke onderdelen rekenen we mee in de ontwikkeling en welke zaken gelden 'bovenplans'). De verschillende varianten rekenen we op hoofdlijnen financieel door, zodat keuzes die we maken, ook financieel onderbouwd zijn, danwel de financiële implicaties daarvan zichtbaar worden. Dit leidt tot een advies voor een financiële doelstelling op basis van de gebiedskeuzes die gemaakt worden - die als kader te hanteren is bij de verdere uitwerking van de gebiedsvisie.

5.4.5 Risico en beheersmaatregelen

Om risico's adequaat te kunnen managen is een risico-inventarisatie gedaan, zijn beheersmaatregelen geformuleerd en in de tijd uitgezet. Periodiek gaan we de effectiviteit van de beheersmaatregelen monitoren. Gedurende het proces van visievorming voeren we eveneens een uitgebreide risicoanalyse uit.

Op dit moment zien we voornamelijk de volgende risico's:

1. Draagvlak en participatie:

De ontwikkeling van Vechtrand kan leiden tot zorgen en weerstand bij omwonenden en andere belanghebbenden. Onvoldoende draagvlak kan leiden tot vertraging of tot aanpassing van de plannen. Een zorg bij inwoners en omwonenden is de snelheid die nagestreefd wordt. Aandacht wordt gevraagd voor ruimte voor een zorgvuldig participatietraject.

Beheersmaatregel: inzet op een zorgvuldig participatietraject, met transparante communicatie, duidelijke doelen voor participatie met daaraan gekoppeld de juiste middelen, duidelijke momenten van terugkoppeling en heldere verwachtingen over invloed en besluitvorming.

2. Financiering:

Gezien de omvang en complexiteit van de opgave in Vechtrand is het aannemelijk dat financiële ondersteuning vanuit de gemeente en mogelijk hogere overheden nodig zal zijn.

Onzeker is of en in welke omvang middelen beschikbaar komen en kunnen worden toegekend. Het uitblijven of lager uitvallen van externe financiering kan gevolgen hebben voor de haalbaarheid, omvang of fasering.

Beheersmaatregel: in de vervolgfase wordt nader verkend welke subsidie- en financieringsmogelijkheden beschikbaar zijn en onder welke voorwaarden.

Samen met partners wordt een integraal lobbytraject opgestart.

De financiële haalbaarheid maakt nadrukkelijk onderdeel uit van het gebiedsvisietraject. Daarnaast wordt als onderdeel van de ontwikkelstrategie een financiële strategie uitgewerkt.

3. Afbakening/scope:

Het risico bestaat dat de opgave te groot wordt gemaakt in verhouding tot de beschikbare middelen wat kan leiden tot een financieel niet-uitvoerbaar visie.

Beheersmaatregel: duidelijke scope-afbakening in de startnotitie, en in het proces om te komen tot een gebiedsvisie ook het samenspel tussen analyse (rekenen) en ruimtelijke verbeelding (tekenen) samen op te laten lopen.

5.5 Status gebiedsvisie en vervolg

Na vaststelling van deze startnotitie door het college van B&W en de gemeenteraad wordt de gebiedsvisie voor Vechtrand opgesteld. De gebiedsvisie wordt door het college van B&W en de gemeenteraad vastgesteld. De volgende stappen in het planvormingsproces van Vechtrand is het opstellen van Ruimtelijke- en Natuurontwikkelplannen (voor deelgebieden). Dit als belangrijke input voor het wijzigen van het Omgevingsplan.

Na vaststelling wordt de gebiedsvisie ook verwerkt in de ontwerp-omgevingsvisie. De ontwerp-omgevingsvisie zal daarna ter inzage worden gelegd, waardoor een ieder de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen. Vervolgens worden de Nota van Zienswijzen en de ontwerp-omgevingsvisie door het college van B&W ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Met de vaststelling van de ontwerp-omgevingsvisie zal het voorkeursrecht verlengd worden.

Datum
Titel

3 september 2026
Startnotitie Vechtrand

Indien de totstandkoming van de gebiedsvisie of de verwerking daarvan in de ontwerp-omgevingsvisie zodanige vertraging oploopt dat tijdige verlenging van het voorkeursrecht in het geding komt, kan worden uitgeweken naar twee alternatieve routes:

- De bestaande ontwerp-Omgevingsvisie (2025) wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, om op die manier de juridische grondslag voor de verlenging van het voorkeursrecht te borgen.
- De door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie wordt verwerkt tot een gebiedsgericht omgevingsprogramma. Volgens de Omgevingswet voldoet een omgevingsprogramma om het voorkeursrecht te verlengen.

In het eerste kwartaal van 2027 vindt een overweging plaats of we de ingezette route volgen, of dat er redenen zijn om een van de alternatieve routes te kiezen.

6 Participatie en communicatie

6.1 Inleiding

De gebiedsontwikkeling raakt mensen, belangen en kwaliteiten van het gebied. Daarom vinden we het belangrijk om stakeholders vroegtijdig en zorgvuldig te betrekken bij het opstellen van de gebiedsvisie. We zijn oprecht nieuwsgierig naar de kennis, ervaringen en ideeën die in en rond het gebied aanwezig zijn. Juist die lokale kennis helpt om beter te begrijpen wat Vechtrand bijzonder maakt en welke kansen en zorgen er leven voor de toekomst van het gebied.

Participatie zien we niet als een losse stap in het proces, maar als een wezenlijk onderdeel van de totstandkoming van de gebiedsvisie. Samen onderzoeken we hoe Vechtrand zich kan ontwikkelen tot een toekomstbestendig gebied waar wonen, water, natuur, landschap, bereikbaarheid en voorzieningen in balans zijn.

We zetten in op een open en transparant proces, waarin duidelijk is waarover participatie mogelijk is, hoe belangen worden afgewogen en wat er met de opgehaalde inbreng gebeurt. Op die manier werken we samen aan een gebiedsvisie die inhoudelijk verrijkt wordt door de betrokkenheid van de omgeving.

Voor de gebiedsontwikkeling Vechtrand is in afstemming met de werkgroep Omgeving een participatieplan opgesteld. Een samenvatting hiervan is in deze paragraaf opgenomen. Voor de gehele versie verwijzen wij naar het losse 'Participatieplan Vechtrand'.

6.2 Communicatie en participatie gebiedsproces Vechtrand

6.2.1 Algemeen

Zwolle groeit. In Vechtrand wil de gemeente een nieuw gebied ontwikkelen met woningen, natuur, water, voorzieningen en goede bereikbaarheid. Dit gebeurt samen met inwoners, ondernemers en andere betrokkenen.

6.2.2 Doel van participatie

De gemeente wil dat mensen kunnen meedenken en meedoen. Hun kennis en ideeën helpen om betere plannen te maken. Ook wil de gemeente duidelijk uitleggen wat er met de inbreng gebeurt en zorgen voor vertrouwen en samenwerking.

6.2.3 Hoe werkt participatie?

De gemeente werkt volgens de aanpak 'Hanza!'. Deze aanpak heeft drie stappen:

1. Voorbereiding: bepalen wie meedoet en afspraken maken.
2. Uitvoering: samen werken aan plannen en keuzes.
3. Afronding: uitleg wat er is gedaan en besluit nemen.

Tijdens het proces worden verschillende varianten (ideeën) voor het gebied gemaakt. Deze varianten worden met betrokkenen besproken. Daarna wordt één voorkeursvariant gekozen.

6.2.4 Wie doen mee?

Er zijn veel betrokkenen, zoals inwoners, ondernemers, organisaties en (mede)overheden. Zij kunnen op vier manieren betrokken zijn:

- Meeweten: informatie ontvangen.
- Meedenken: ideeën en mening geven.
- Meedoen: actief samenwerken.
- Meebeslissen: alleen overheidspartijen.

6.2.5 Belangrijke onderwerpen

Samen wordt gekeken naar vragen zoals:

- Hoe komt verkeer het gebied in en uit?
- Hoe gaan we om met water, natuur en groen?
- Hoe zorgen we dat mensen prettig wonen in het nieuwe gebied en prettig kunnen wonen in de wijken eromheen?
- Hoe kan Berkum het dorpse karakter behouden?
- Welke voorzieningen, voor bijvoorbeeld zorg, sport en onderwijs, zijn nodig?

6.2.6 Aanpak en middelen

De gemeente gebruikt verschillende manieren om mensen te bereiken:

- Online: nieuwsbrieven, video's, social media en interactieve website.
- Offline: wandelingen, huis-aan-huis brief bij belangrijke momenten in het proces, ateliers en bijeenkomsten in het gebied.

Er zijn twee vaste werkgroepen: één met bewoners en één met professionals. Zij denken actief mee over de plannen.

6.2.7 Belangrijke afspraken

- Participatie gebeurt voordat keuzes vaststaan.
- De gemeente is open en eerlijk.
- Iedereen weet hoeveel invloed hij of zij heeft.
- De gemeente laat zien wat er met ideeën gebeurt.

6.2.8 Besluitvorming

De gemeenteraad neemt uiteindelijk het besluit over de plannen. Inbreng van deelnemers is belangrijk, maar niet alles kan worden overgenomen. De gemeente legt altijd uit waarom keuzes worden gemaakt.

6.2.9 Communicatie en participatie voorkeursrecht

Grondeigenaren en inwoners in het gebied die te maken hebben met het opgelegde voorkeursrecht hebben een eigen communicatie- en participatielij. De grondeigenaren zijn hiervan op de hoogte en nadere informatie is te vinden op de website van

Datum	3 september 2026
Titel	Startnotitie Vechtrand

gemeente Zwolle. Tijdens de uitwerkingsperiode beoordeelt de gemeente of het voorkeursrecht nodig en effectief blijft. Als hierin iets verandert, worden eigenaren altijd geïnformeerd. Meer informatie, waaronder een overzichtskaart van het gebied, is te vinden op www.zwolle.nl/voorkeursrecht.

6.2.10

Tot slot

Met deze aanpak wil de gemeente samen met de omgeving komen tot een goed en toekomstbestendig plan voor Vechtrand. Openheid, samenwerking en duidelijke communicatie staan centraal.

7 Planproces

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft het planproces voor de gebiedsontwikkeling van Vechtrand. Aan de hand van de routekaart gebiedsontwikkeling wordt ingegaan op de samenwerking, de wijze waarop omgevingsmanagement wordt vormgegeven en de relatie met het onderzoek 'Slimme duurzame verstedelijking', dat een initiatief is van Rijk, provincie en gemeente. Tot slot gaat het hoofdstuk in op organisatie en planning.

7.2 Samenwerking

De gemeente Zwolle hanteert de routekaart gebiedsontwikkeling waarbij er eerst een startnotitie ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college en de raad. De volgende stap is het opstellen van een gebiedsvisie. De regie voor het opstellen van de gebiedsvisie voor Vechtrand ligt in deze fase bij de gemeente Zwolle. Reden hiervoor is onder meer de complexe opgaven, zoals water, mobiliteit, energie, die de verschillende deelgebieden en het gebied zelf overstijgen. Verschillende partners in en buiten het gebied worden betrokken bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie, zoals omschreven in het hoofdstuk participatie en communicatie.

7.3 Omgevingsmanagement

Op basis van de ervaringen tijdens de totstandkoming van het Ruimtelijk Toekomstperspectief is duidelijk geworden dat het wenselijk én waardevol is om één vast aanspreekpunt te hebben voor de brede omgeving. Daarom is een omgevingsmanager aangesteld die deze rol vervult voor zowel Vechtrand als Nieuw Zuthem. Sinds september 2025 heeft de omgevingsmanager diverse keukentafelgesprekken gevoerd en heeft hij dagelijks per mail of telefoon contact met inwoners en andere stakeholders.

We zetten in op zorgvuldig omgevingsmanagement in dit gebiedsproces. Dat creëert een basis voor goede, constructieve én prettige samenwerking in het gebied.

7.4 Onderzoek 'Slimme duurzame verstedelijking'

Rijk, provincie en gemeente hebben eind 2025 gezamenlijk het initiatief genomen voor het ontwerpend onderzoek 'Slimme Duurzame Verstedelijking' omdat zij dezelfde urgente vraag delen: hoe kunnen overheden hun investeringen in verstedelijking, mobiliteit, energie en leefomgeving zó organiseren dat deze meer samenhangend, doelmatig en met hogere maatschappelijke waarde worden uitgevoerd?

Afzonderlijke financieringsstromen, regelingen, en organisatorische structuren en werkwijzen zorgen nu vaak voor vertraging, hogere kosten en gebrek aan integraliteit. Met dit onderzoek willen de drie overheden inzicht krijgen in welke organisatorische, financiële, digitale en governance-aanpassingen nodig zijn om gebiedsontwikkelingen voortvarender, consistent en meer in samenhang uit te voeren.

Vechtrand – met Oosterenk als illustratieve casus – fungeert hierbij als oefenruimte: een concrete plek waar meerdere inhoudelijke opgaven samenkomen en waar de

complexiteit van samenwerking, financiering en governance merkbaar is. Dit gebied staat niet op zichzelf, het is een representatief voorbeeld van de bredere verstedelijkingsopgaven waar rijk, provincie en gemeente mee te maken hebben. Door in Vechtrand gezamenlijk te analyseren, te ontwerpen en kleinschalige interventies te testen, ontstaan inzichten die direct toepasbaar zijn in de verdere ontwikkeling van Vechtrand én overdraagbaar zijn naar andere Zwolse, regionale en nationale gebiedsontwikkelingen. Daarmee levert het onderzoek praktische bouwstenen op voor efficiëntere organisatie, betere samenwerking en een meer voorspelbare, duurzame en samenhangende uitvoering van toekomstige verstedelijkingsopgaven.

7.5 Datagedreven gebiedsontwikkeling Vechtrand

De gebiedsontwikkeling Vechtrand staat aan het begin van het proces en biedt de mogelijkheid om digitalisering van het begin af aan goed in te richten. Daarnaast sluit het aan op de digitaliseringsambities van Zwolle en geeft ons kans om ervaring en kennis op te doen met opbouw en gebruik van een Zwols open urban platform met predictive digital twin model(len).

Een datagedreven aanpak versterkt de kwaliteit en transparantie van ontwerp en besluitvorming. Door systematisch gebruik te maken van data (zoals demografie, mobiliteit en milieu) ontstaat beter inzicht in het gebied. Dit maakt onderbouwde keuzes en toekomstgerichte scenario's mogelijk.

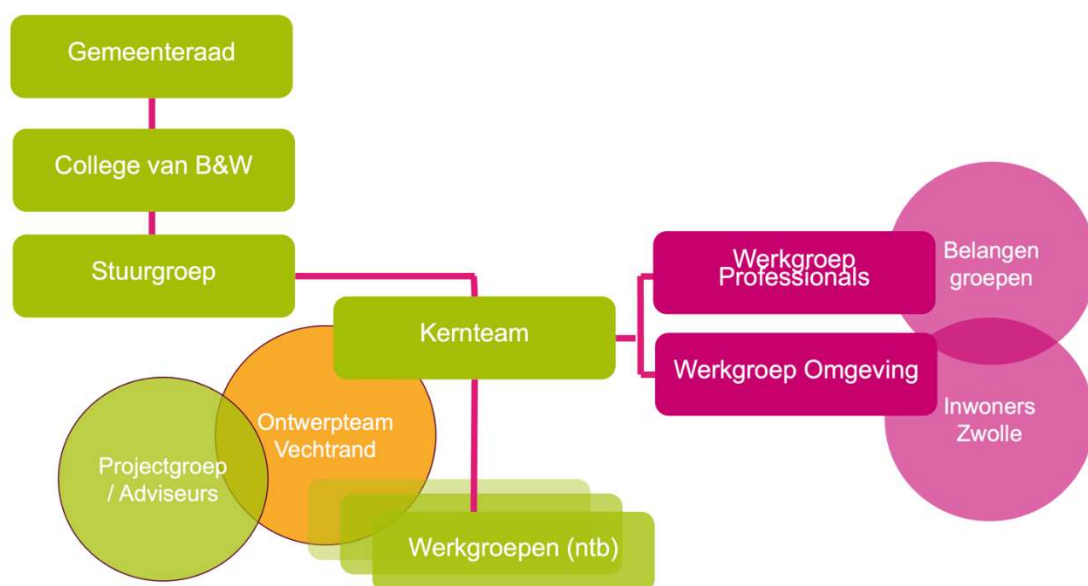
Voor besluitvorming betekent dit meer inzichtelijke en navolgbare afwegingen. Het ondersteunt evidence-based beleid, vermindert onzekerheden en maakt het mogelijk om effecten vooraf te simuleren en achteraf te monitoren.

Het Zwolse open urban dataplatform (Esri-hub) fungeert als centrale samenwerkingsomgeving waarin data, modellen en visualisaties samenkomen. Het biedt één gedeelde informatiebasis voor alle betrokken partijen, ondersteunt integraal werken en maakt inzichten transparant. Het platform voldoet aan landelijke standaarden (o.a. DMI), waardoor uitwisseling met andere systemen is geborgd. Het combineert gemeentelijke data met open en stakeholderdata in een (geo)datacentrische werkwijze. Met modellen zoals Urban Strategy kunnen gebruikers snel integrale scenario's analyseren en effecten van ontwerpkeuzes doorrekenen — zowel binnen het plangebied als in samenhang met stad en regio. Dit versnelt processen, verlaagt risico's en verbetert de kwaliteit van besluitvorming.

Specifiek ondersteunt het platform water- en bodemsturend ontwikkelen, door relevante data over bodem, water, klimaat en ecologie integraal beschikbaar te maken. Hierdoor kunnen ruimtelijke keuzes beter worden afgestemd op de natuurlijke condities en draagt het platform bij aan robuuste, klimaatbestendige en toekomstgerichte gebiedsontwikkeling.

Daarnaast biedt het platform inzicht in de CO₂-impact van plannen, zowel in de realisatie- als gebruiksfase. Hierdoor kunnen ontwerp- en beleidskeuzes expliciet worden afgewogen op hun bijdrage aan klimaatdoelen.

7.6 Organisatie



Figuur 16 Organogram projectorganisatie Vechtrand

Voor het project maken wij gebruik van de volgende structuur en overleggroepen:

- Stuurgroep:** Hierin nemen deel de bestuurlijk portefeuillehouder(s) van gemeente Zwolle, de ambtelijk opdrachtgever en de projectmanager.
- Kernteam:** Het kernteam stuurt het project aan en stemt op alle niveaus met betrokken partijen de inhoud, voortgang en besluitvorming over het project af.
- Ontwerpteam:** Het ontwerpteam draagt zorg voor de ontwerpopgave. Het doorlopen van het proces zoals in paragraaf 5.3.1 is beschreven. Het ontwerpteam wordt gevormd door een ontwerp bureau en o.a. de stedenbouwkundige en landschapsonwerper van gemeente Zwolle.
- Projectgroep:** De projectgroep zorgt voor de inhoudelijke input vanuit de verschillende gemeentelijke beleidsdisciplines en adviseur vanuit het waterschap, provincie, binnen het project om te komen tot een gebiedsvisie.
- Werkgroep Omgeving:** Deze groep bestaat uit vertegenwoordigers van belangen- en bewonersorganisaties en denkt en doet mee tijdens het proces.

Datum
Titel

3 september 2026
Startnotitie Vechtrand

Werkgroep

Professionals: Deze groep bestaat uit vertegenwoordigers van professioneel georganiseerde belangenvertegenwoordiging, medeoverheden en gebiedspartijen en denkt en doet mee tijdens het proces.

Naast deze overleggroepen kunnen er nog aparte (interne) werkgroepen nodig zijn, bijvoorbeeld om te komen tot een ontwikkelstrategie.

7.7

Planning

Ten behoeve van een mogelijke toekomstige functiewijziging is op 7 juli 2025 een voorkeursrecht gevestigd op de percelen in Vechtpoort 1. Het voorkeursrecht geldt maximaal drie jaar en kan worden voortgezet indien vóór het verstrijken van deze termijn een opvolgende juridische grondslag wordt vastgesteld. Deze einddatum heeft invloed op de planning van het gebiedsproces. De planning voor de gebiedsprocessen van Vechtrand en Nieuw Zuthem is hetzelfde. Voor beide gebieden is het streven einde eerste kwartaal 2027 een concept gebiedsvisie op te leveren.

Bijlage 1 – Milieucontouren

Voor Vechtrand is een toelichting op de volgende milieuplanologische thema's:

- Geur
- Geluid van wegverkeer
- Geluid van treinverkeer
- Hoogspanningslijnen bovengronds (elektromagnetische straling)
- Externe veiligheid

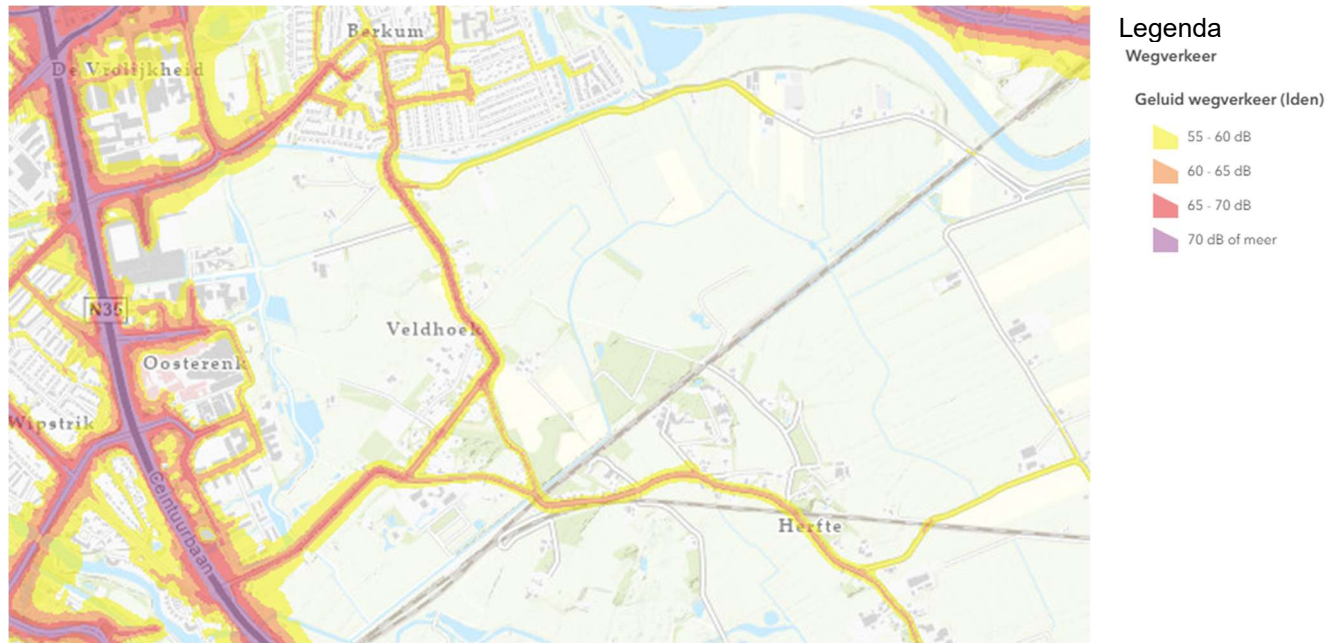
Geur

Het plangebied kent verschillende deelgebieden, met bedrijvigheid en landelijk gebied. Bedrijven en agrarische bedrijven kunnen geur uitstoten naar de omgeving en daarmee de leefkwaliteit binnen het plangebied beïnvloeden.

- In de Ceintuurbaanzone is diverse bedrijvigheid toegestaan in de categorie 'gemengd-1' met een maximale milieucategorie 3.2. Voor geur gelden richtafstanden tot 100 meter.
- Zowel binnen als buiten het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven. Hier worden dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Deze vallen onder milieucategorie 3.2 waarvoor een richtafstand van 100 meter van toepassing is.
- Voor het agrarische bedrijf aan de Oude Dalfserweg is, wat betreft geur en de richtafstand, aandacht nodig bij de verdere vormgeving van het plan.

Datum 3 september 2026
Titel Startnotitie Vechtrand

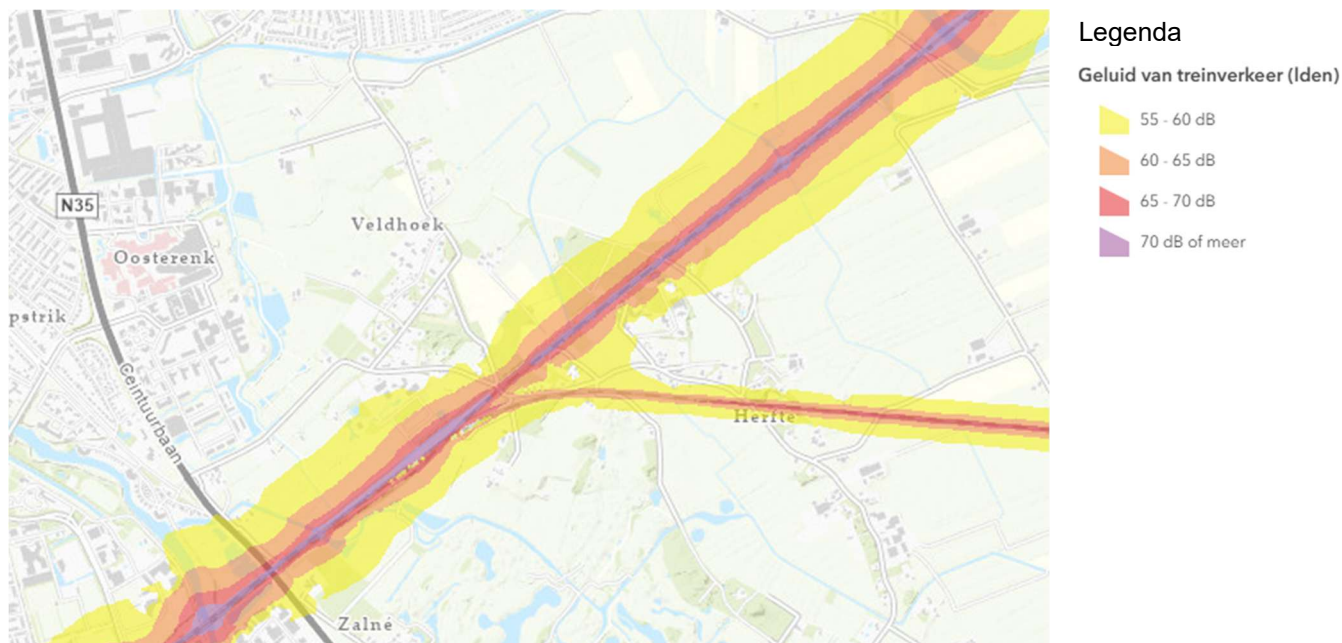
Geluid wegverkeer (Lden)



Figuur 17 Gemeente Zwolle, geluidsbelastingkaart (2022) van wegverkeer in Vechtrand

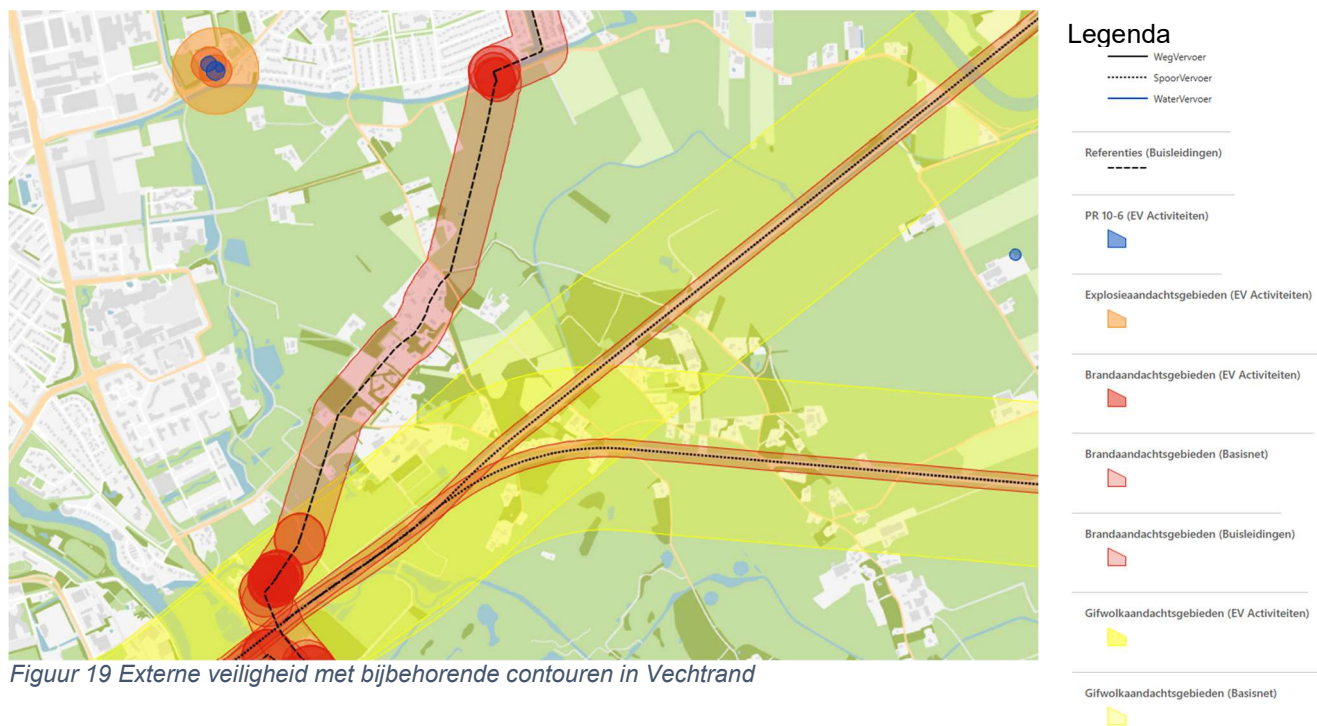
Datum 3 september 2026
Titel Startnotitie Vechtrand

Geluid treinverkeer (Lden)



Figuur 18 Geluidsbelastingkaart (2022) van treinverkeer in Vechtrand, gemeente Zwolle

Externe veiligheid



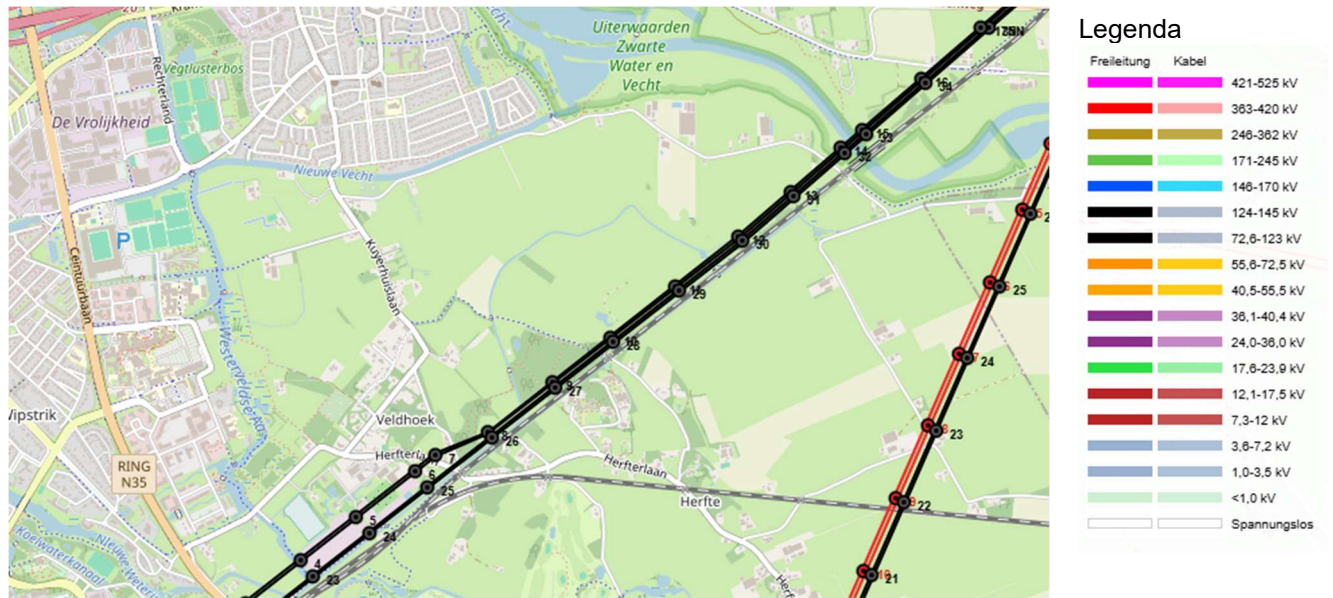
Figuur 19 Externe veiligheid met bijbehorende contouren in Vechtrand

Bron: Geoportaal gemeente Zwolle

Datum
Titel

3 september 2026
Startnotitie Vechtrand

Hoogspanningskabels bovengronds & elektromagnetische straling



Figuur 20 Hoogspanningskabels bovengronds en elektromagnetische straling in Vechtrand.

Bron: Hoogspanningsnet.com