



Raadsvoorstel

Datum

8 oktober 2024

Onderwerp

Startnotitie gebiedsuitwerking Marsweteringlanden (zone Golfclub Zwolle / Wijthmenerplas)

Versienummer

1

Portefeuillehouder

Gerdien Rots

Samenvatting

Gemeente Zwolle en golfclub Zwolle werken samen aan een integrale gebiedsuitwerking voor het gebied 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 uitloopgebied voor Zwolle. De behoefte aan een toegankelijk en hoogwaardig recreatie- en uitloopgebied wordt naar de toekomst met verdere verstedelijking binnen Zwolle, steeds belangrijker. Daarom gaan gemeente en golfclub, in nauwe afstemming met andere overheden zoals het waterschap, provincie en landschap Overijssel, in beeld brengen hoe dit gebied zich verder kan ontwikkelen waarbij wensen als de uitbreiding van het golfterrein, het bieden van ruimte voor de wateropgave en het onderzoeken van de mogelijkheid voor woningen en een camping, meegenomen worden. Deze integrale gebiedsuitwerking moet uiteindelijk door de gemeenteraad worden vastgesteld. In de startnotitie is de context, doelstelling en scope van deze gebiedsuitwerking beschreven.

Financiële gevolgen

Betreft doel

642 Stedelijke hoofdgroenstructuur, landschap en biodiversiteit

Begroting wijzigen

Nee

Budgetnummer

Bijlagen

- Startnotitie Gebiedsuitwerking Marsweteringlanden

Openbaarheid

Openbaar



Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. De Startnotitie Marsweteringlanden vast te stellen



Datum

8 oktober 2024

Inleiding

Zwolle is een groeiende stad. Tot 2030 moeten 10.000 woningen aan de stad worden toegevoegd. Vanuit de verstedelijkingsstrategie moet de stad ook na 2030 verder groeien. Dit betekent dat de vraag naar ruimte voor groen, recreatie en sport in de stad toeneemt. Vanuit verschillende beleidsvelden wordt een beroep gedaan op de ruimte, waarbij het gebied rondom de golfclub / Wijthmenerplas een belangrijke rol speelt.

Dit voorstel gaat over het opstellen van een gebiedsuitwerking voor het gebied rond de Golfclub Zwolle en de Wijthmenerplas – hierna te noemen 'Marsweteringlanden'. Zie voor een gebiedsoverzicht figuur 1. Eind 2022 heeft de Golfclub Zwolle de gemeente verzocht regie te nemen in de ontwikkeling van dit gebied. Aanleiding daarvoor is de wens van de golfclub om uit te breiden (uitbreiding van 18 naar 27 holes). Daarbij zoekt wij naar ruimte voor water en willen wij het gebied behouden en verbeteren als recreatie- en uitloophet gebied voor de inwoners van Zwolle. Wij hebben in lijn met de [Routekaart Gebiedsontwikkelingen](#), in overleg met betrokken partijen deze startnotitie opgesteld.



Figuur 1: gebied Marsweteringlanden

Met deze startnotitie geven wij aan op welke manier wij tot een integrale visie voor dit gebied komen. Wij noemen dit een 'gebiedsuitwerking'. Deze gebiedsuitwerking geeft ons een kader om ruimtelijke initiatieven op een goede manier af te wegen en in te passen in dit gebied. De doelstelling en scope van de gebiedsuitwerking zijn als volgt geformuleerd:

Op basis van drie thema's stellen wij een gebiedsuitwerking op voor het gebied Marsweteringlanden. Dit zijn de volgende:

Datum 8 oktober 2024

- a. Water & klimaat
- b. Natuur & landschap
- c. Groen & recreatie

Deze thema's vormen de basis voor de gebiedsuitwerking. Vervolgens werken we de gebiedsinitiatieven verder uit in de gebiedsuitwerking.

Om te weten welke kaders hiervoor belangrijk zijn, welke andere projecten er in de omgeving spelen en hoe we met betrokken partijen samen willen werken, hebben wij een startnotitie opgesteld. Daarnaast is er geld nodig om deze gebiedsuitwerking op te stellen. Daar gaan wij met dit voorstel op in.

Kader

- [Omgevingsvisie Ons Zwolle van Morgen 2030](#)
- [Verstedelijkingsstrategie Regio Zwolle – Warme harten in een klimaatadaptieve delta](#)

Beoogd effect

De gebiedsuitwerking geeft ons een ruimtelijk ontwikkelkader voor initiatieven in dit gebied. Er zijn verschillende initiatieven op dit moment bekend waarbij het nodig is om een goede afweging te kunnen maken óf en zo ja, op welke manier wij deze initiatieven mogelijk kunnen maken. De omgevingsvisie kent een abstractieniveau waarbij dit niet mogelijk is. Het is ook niet de bedoeling om een alomvattende gebiedsvisie voor alle gronden in het gebied op te stellen. Daarom hanteren wij de term 'gebiedsuitwerking', waarmee we een ruimtelijk kader opstellen waarmee wij de waarde van dit gebied als een toegankelijk recreatie- en uitloophet gebied voor de inwoners van Zwolle vastleggen. Op basis daarvan beoordelen wij de initiatieven en passen deze ruimtelijk in.

Argumenten

1.1 Ruimte voor groen, sport en recreatie behouden en versterken voor de stad

Door een gebiedsuitwerking te maken voor de Marsweteringlanden ontstaat de gelegenheid om het perspectief vanuit het groen-, recreatie- en sportgebied neer te zetten en zo de eigen positie van het gebied te behouden en te versterken. Het gebied Marsweteringlanden is op dit moment een belangrijk recreatie- en uitloophet gebied voor Zwolle. In de tussentijd is het vernieuwde groen en recreatiebeleid door het college en de gemeenteraad vastgesteld en daarmee een belangrijk beleidskader voor dit gebied. De Wijthmenerplas en het gebied van de golfclub vormen samen een uitgestrekt gebied met veel groen (natuur, landerijen) en blauw (water, plassen, poelen). Het heeft een duidelijke recreatiefunctie voor Zwolle. De omgeving wordt op dit moment ook voor andere sportvoorzieningen gebruikt zoals de wielervereniging. Bovendien is er behoefte aan uitbreiding van bestaande sportvoorzieningen (golfterrein en gebruik van gebied voor outdoor activiteiten). Tegelijkertijd speelt in de oostrand van Zwolle ook de opgave van de verdere stedelijke ontwikkeling (Ceintuurbaanzone) en worden in de omgeving van het gebied Marsweteringlanden in de toekomst (waarschijnlijk) meer woningen gerealiseerd.

1.2 Initiatief van golfclub waarderen

De Golfclub Zwolle toont een grote betrokkenheid bij de ontwikkeling van dit gebied. Zowel vanuit de wens om een club van betekenis te zijn voor de inwoner van Zwolle, alsook om het gebied waar zij gebruik van maken, op een goede en verantwoorde manier te beheren en te ontwikkelen. Dit



Datum

8 oktober 2024

waarderen wij. De golfclub geeft aan graag te willen uitbreiden. Wij zien daartoe mogelijkheden om dit in een gebiedsuitwerking verder te onderzoeken waarbij wij het belang van een toegankelijk recreatie- en uitloopegebied voorop stellen en of het huidige gebruik door bijvoorbeeld de wielervereniging mogelijk is. Daarnaast kan het gebied een grote rol innemen in het lokale en regionale waterbeheer. Met een toekomstige uitbreiding van de golfclub moet daar rekening mee worden gehouden. Dat is geen eenvoudige opgave en daarom stellen wij voor om de gebiedsuitwerking te gebruiken om deze opgave concreet in te passen.

1.3 Vanuit het gebied zorgen voor goede verbindingen

Het gebied Marsweteringlanden ligt in de overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied. Aan de 'stadskant' van Marsweteringlanden ligt de focus op (toekomstige) stedelijke ontwikkeling (Ceintuurbaanzone). Aan de 'landschapskant' sluit het gebied aan op de huidige buurtschappen – dekzandruggen en het Zwolse parklandschap en het agrarische buitengebied. Aan de noordwestkant doorsnijdt het spoor het gebied. Met een gebiedsuitwerking kan geven wij aan hoe het gebied aansluit op de omliggende netwerken (wandel- en fietspaden, watergangen, bos, landerijen) én omliggende ontwikkelingen. Zo kan er een landschap ontstaan dat wandelen en fietsen mogelijk maakt waarbij de inwoners van Zwolle dit overgangsgebied goed kunnen gebruiken als recreatie- en uitloopegebied.

1.4 Stedelijke ontwikkeling vraagt om 'groene' en 'blauwe' versterking

Met een gebiedsuitwerking kan Marsweteringlanden een belangrijk aandeel leveren in de oplossing van de wateropgave in Zwolle, oftewel een 'blauwe' versterking. Dit is een regionale opgave en kent lokale effecten voor Zwolle. Zwolle ligt namelijk in een delta waarin het water vanuit verschillende systemen op de stad in werkt. Vanuit de rivieren, het IJsselmeer, maar ook vanuit de (vertakte) Sallandse Weteringen. Deze stromen namelijk aan de zuid(oost)kant van de stad rechtstreeks de stad in. Bij periodes met veel regen (zoals afgelopen december/januari) zorgt dit voor directe wateroverlast en grote overstroomde gebieden. Binnen de opgave Ceintuurbaanzone zijn, in samenwerking met belangrijke partners, al eerste denkrichtingen en schetsmodellen ontstaan die laten zien dat er veel mogelijk is om het watersysteem te wijzigen en meer berging mogelijk te maken (de sponsstrategie). Daarnaast geldt dat bij de toekomstige ontwikkelingen aan de Ceintuurbaanzone en eventuele verdere uitleglocaties het gebied Marsweteringlanden werkt als een duidelijke 'groene long' die tegenwicht biedt voor de (toekomstige) compacte stedelijke gebieden. Met de gebiedsuitwerking zetten wij deze betekenis van groene long duidelijk zoals we dit in het groen- en recreatiebeleid hebben beschreven.

1.5 Relatie met verkenning Ceintuurbaanzone

De wensen in het gebied vragen op korte termijn om concrete antwoorden die wij met de gebiedsuitwerking kunnen geven. Het uitstellen van een gebiedsuitwerking tot na vaststelling van de verkenning Ceintuurbaanzone of verkenning toekomstige uitleglocatie Zwolle-oost of -zuid, is niet passend vanwege de niet-synchroon lopende gebiedsafbakening, plannings en abstractie niveaus. Deze verkenningen hebben een ander niveau dan waar het gebied rond het golfterrein en voor natuur- en groenopgave op dit moment behoefte aan hebben. Wel ligt er een duidelijke relatie tussen de twee processen en moet het elkaar versterken. Daarom is afstemming onderling wel nodig.

1.6 De gebiedsuitwerking vormt een integraal ontwikkelkader voor het gebied

De gebiedsuitwerking komt tot stand door een doordacht planproces. Met de gebiedsuitwerking geven wij richting aan:



Datum 8 oktober 2024

- de invulling van gebiedsbrede ambities en de rol die dit gebied hierin heeft. Daarbij zorgen wij ervoor dat deze gebiedsuitwerking goed aansluit op de lopende processen van Ceintuurbaanzone en verkenning uitleglocaties in het kader van de Aanvulling Omgevingsvisie;
- de ruimte vragende functies vanuit perspectief van natuur, groen, recreatie, water, klimaat en de verhouding tot elkaar. Is er voldoende ruimte in het gebied aanwezig om aan alle ambities invulling te geven? Is er meervoudig ruimtegebruik mogelijk? Of moeten wij keuzes maken?
- de wijze waarop wij ervoor zorgen dat het gebied als uitloopgebied behouden en versterkt blijft en nieuwe ontwikkelingen het gebruik en de toegankelijkheid ervan niet belemmeren, maar juist verbeteren;
- in hoeverre wij de op dit moment bekende wensen (zie argumenten 1.6 en 1.7), kunnen inpassen in het gebied.

1.7 Onderzoek naar mogelijkheden om woningen toe te voegen

Met het opstellen van de gebiedsuitwerking willen we onderzoeken of het toevoegen van enkele woningen, passend is binnen dit gebied. Om een toekomstige uitbreiding en herstructurering van het terrein van de golfclub te kunnen realiseren, heeft een collectief van leden van de golfclub (hierna 'het collectief') enkele percelen aangekocht. Het gaat hierbij om voormalig agrarische gronden en gebouwen in het gebied. Door het collectief is de wens uitgesproken om hier enkele woningen te ontwikkelen met als doel om financiële mogelijkheden te creëren voor de uitbreiding van het golfterrein. Als gemeente begrijpen we deze wens, maar hechten ook veel waarde aan de huidige landschappelijke kwaliteit van dit gebied. Met de gebiedsuitwerking willen we bepalen óf en zo ja, op welke plek er mogelijkheden zijn om woningen toe te voegen.

1.8 Een integraal ontwikkelkader voor het gebied biedt een kader om te beoordelen welke wensen met een ruimtelijke impact, mogelijk zijn in het gebied.

In en om het gebied leven een aantal wensen en initiatieven waarvoor op dit moment geen ruimtelijk kader is. De gebiedsuitwerking kan als kader dienen om (enkele van) deze wensen in te vullen. De volgende wensen worden in dit kader onderzocht:

- het golfterrein te herstructureren en uit te breiden met 9 holes.
- onderzoeken of een camping / recreatieve verblijfslocatie past binnen het gebied vanwege het uitblijven van alternatieve plekken voor een nieuwe, creatieve, camping in de stad.
- gezamenlijke parkeervoorziening te versterken binnen het gebied.
- de aanwezige landgoederen waar mogelijk te versterken.
- te onderzoeken of uitbreiding van het aantal evenementen per jaar bij de Wijthmenerplas is uit te breiden. Hierbij houden we nadrukkelijk rekening met de belangen en wensen van omwonenden en de overige omgeving.

1.9 Gemeente en golfclub voeren samen regie en dragen samen de kosten en leggen afspraken daarover vast in de intentieovereenkomst

Gemeente en golfclub hebben afgesproken samen regie te voeren over het proces. Dit betekent ook dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van de gebiedsuitwerking, gezamenlijk worden gedragen (in een gelijke verhouding).



Datum 8 oktober 2024

Daarnaast vinden wij het belangrijk dat duidelijk is dat de gemeente een toetsende rol heeft met betrekking tot de gebiedsuitwerking. De inhoudelijke advisering, beoordeling en toetsing van het eindproduct ligt daarom bij de gemeente.

De kosten voor het opstellen van de gebiedsuitwerking worden waar mogelijk verhaald. Bij eventuele opvolgende deelontwikkelingen (bijvoorbeeld wanneer er woningen worden ontwikkeld) worden deze kosten volgens een nader te bepalen verdeling, ingebracht in de afspraken over kostenverhaal conform de Routekaart Gebiedsontwikkelingen.

De gemeente en golfclub hebben een intentieovereenkomst gesloten.

Alternatieve mogelijkheden

De golfclub heeft de gemeente verzocht om regie te nemen met betrekking tot de ontwikkelingen in dit gebied en daarvoor een gebiedsuitwerking op te stellen. Wij hebben hiervoor drie opties afgewogen:

1. We richten ons op de uitbreidingsbehoefte van de Golfclub en beoordelen dat als zelfstandig initiatief en houden het daartoe beperkt. De Golfclub pakt de uitbreiding zelfstandig verder op en de gemeente toetst.
2. We richten ons op een gebiedsuitwerking waarbij de thema's *natuur&landschap* (o.a. agrarisch gebruik), *water&klimaat* en *groen&recreatie* in dit gebied voorop staan en de andere gebiedsinitiatieven volgend zijn (zoals uitbreidingsbehoefte van Golfclub, Nieuwe Ruimtelijke Initiatieven, etc.).
3. We richten ons op een integrale gebiedsbenadering als onderdeel van verkenning Ceintuurbaanzone en wegen de mogelijk toekomstige ontwikkelingen daarin integraal tegen elkaar af.

Wij stellen voor te kiezen wij voor **optie 2** vanwege de onder het kopje 'argumenten' genoemde onderdelen.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

De aanleiding voor deze gebiedsuitwerking komt voor een groot deel voort uit de uitbreidingswens van de golfclub. Daarom speelt de golfclub een grote rol in dit proces. De gemeente wil de regie houden over de gebiedsuitwerking. Samen vormen de gemeente en de golfclub een stuurgroep en een kernteam.

Andere partijen hebben ook belangen. We stellen voor een begeleidingsteam op te richten. Dit team stemt af over het proces en de keuzes. Deelnemers zijn: provincie Overijssel, Landschap Overijssel, Waterschap Drents Overijsselse Delta en Vitens.

Het gebied is een uitloopgebied voor de stad. Iedereen kan er gebruik van maken. Voor open en transparante voorbereiding van toekomstige ontwikkelingen, willen we dat buurtbewoners hun inbreng kunnen geven.

Het kernteam (gemeente en golfclub) maakt een communicatie- en participatieplan. Dit plan geeft inzicht in hoe wij alle betrokken partijen, gebruikers en de omgeving informeren en betrekken. De HANZA! aanpak wordt hierbij gebruikt.



Datum

8 oktober 2024

Communicatie

Gemeente Zwolle en golfclub Zwolle werken samen aan een integrale gebiedsuitwerking voor het gebied 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 uitloopgebied voor Zwolle. De behoefte aan een toegankelijk en hoogwaardig recreatie- en uitloopgebied wordt naar de toekomst met verdere verstedelijking binnen Zwolle, steeds belangrijker. Daarom gaan gemeente en golfclub, in nauwe afstemming met andere overheden zoals het waterschap, provincie en landschap Overijssel, in beeld brengen hoe dit gebied zich verder kan ontwikkelen waarbij wensen als de uitbreiding van het golfterrein, het bieden van ruimte voor de wateropgave en het onderzoeken van de mogelijkheid voor woningen en een camping, meegenomen worden. Deze integrale gebiedsuitwerking moet uiteindelijk door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Als vervolg op de besluiten van de raad informeren wij de direct omwonenden over het besluit een gebiedsuitwerking op te stellen. Ook worden omwonenden en belanghebbenden gedurende het proces om input gevraagd en op de hoogte gehouden. Dit geldt uiteraard ook voor de betrokken partijen zoals het waterschap, provincie, landschap Overijssel, Vitens, Prorail, en anderen.

Financiën

De kosten voor het opstellen van de gebiedsuitwerking dragen de gemeente en golfclub samen in een gelijke verdeling. Er is een raming opgesteld van werkzaamheden en inzet. De kosten zijn ingeschat op ca. €40.000,-. De kosten voor gemeentelijke inzet worden gedekt uit het budget Ruimtelijke Initiatieven. De kosten voor inzet van het landschapsbureau worden gedragen door de Golfclub Zwolle. Dit vraagt geen besluit van de gemeenteraad omdat de kosten in de begroting zijn gedekt.

Gemeente en Golfclub Zwolle leggen afspraken over proces, verantwoordelijkheden en financiën vast in een Intentieovereenkomst.

Bij de gebiedsuitwerking en de daarover te nemen besluiten, vinden wij het van belang om inzicht te creëren in de financiële uitvoerbaarheid van de (onderdelen van de) gebiedsuitwerking en wie welke kosten daarvoor draagt. Een financiële paragraaf maakt onderdeel uit van de gebiedsuitwerking.

Risico's

De kosten voor het opstellen van de gebiedsuitwerking worden waar mogelijk verhaald op de eventueel opvolgende deelontwikkelingen. Naar verwachting zijn er niet veel deelontwikkelingen die in aanmerking komen voor wettelijk kostenverhaal omdat het veelal gaat om voorzieningen met een 'groen', 'blauw' en/of recreatief karakter.

Wel is er sprake van kostenverhaal als er woningen in het gebied worden ontwikkeld als vervolg op de gebiedsuitwerking. De kosten die wij nu maken, brengen we dan gedeeltelijk in rekening bij de betreffende ontwikkelaar / initiatiefnemer van dat deelplan.

Voor de overige ontwikkelingen blijft gelden dat voor die procedures en onderdelen wij de eventuele plankosten verhalen volgens het wettelijk kostenverhaal of zoals wij in de legesverordening hebben vastgelegd.



Datum 8 oktober 2024

Het risico is aanwezig dat wij niet alle te maken kosten van deze fase, kunnen verhalen op opvolgende initiatieven.

Vervolg

Nadat u de startnotitie hebt vastgesteld, gaan wij in de periode tot en met maart 2025 de gebiedsuitwerking opstellen. De definitieve gebiedsuitwerking wordt ter besluitvorming aan het college en de gemeenteraad voorgelegd.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer