



**Startnotitie Zone golfclub e.o.**  
Gebiedsuitwerking Marsweteringlanden

Versie: 1.0

Datum: juli 2024

Datum  
Titel

08 oktober 2024  
Startnotitie Zone Golfclub e.o - Marsweteringlanden

## Inhoudsopgave

<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>1 ANALYSE.....</b>	<b>5</b>
1.1 RUIMTELIJK / PLANOLOGISCHE SITUATIE .....	5
1.2 EIGENDOMSITUATIE.....	5
<b>2 OPGAVE EN SCOPE .....</b>	<b>8</b>
2.1 DOELSTELLING .....	9
2.2 RESULTAAT .....	9
<b>3 KADERS EN BELEID.....</b>	<b>11</b>
3.1 BELEIDSKADERS OP HOOFDLIJNEN .....	11
3.2 WENSELIJKE ONTWIKKELINGEN.....	17
3.3 COMPLEXITEIT .....	17
<b>4 PLANPROCES .....</b>	<b>19</b>
4.1 ORGANISATIE.....	19
4.2 COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE .....	19
4.3 UITVOERBAARHEID EN ONTWIKKELSTRATEGIE .....	20
4.4 ROUTEKAART.....	21
4.5 GEBIEDSAANPAK .....	21

## Inleiding

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

## Aanleiding

De Golfclub Zwolle heeft een startnotitie (*Startnotitie gebiedsontwikkeling Zone Golfclub-Wythmenerplas 28 november 2022*) opgesteld en aan de gemeente Zwolle aangeboden. Deze is opgesteld in afstemming met Landschap Overijssel, wielervereniging Hanzerenners, het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de provincie Overijssel. Hierin is aan de gemeente gevraagd om – gezien de vele ontwikkelingen in en rond dit gebied – regie te nemen. Na de ontvangst van de startnotitie is er op verschillende momenten gesproken met de golfclub.

## Gebiedsgericht en Opgavegericht

Het gebied is afgebakend in onderstaand figuur. De reden om met een gebiedsuitwerking aan de slag te gaan is dat er in dit gebied verschillende ruimtelijke opgaven samen komen, zoals opgaven voor natuur, landschap, water, recreatie en sport.



Figuur 0.1: gebiedsafbakening gebiedsuitwerking Marsweteringlanden

Datum  
Titel

08 oktober 2024  
Startnotitie Zone Golfclub e.o - Marsweteringlanden

De golfclub vraagt om “een gebiedsvisie waarin de verschillende opgaven voor het gebied worden samengebracht in een integraal plan dat tevens een substantiële bijdrage levert aan de natuur, water- en stikstofdoelen van Rijk en provincie. Een gebiedsvisie die vruchtbare combinatie en synergie bewerkstelligt met de recreatie-opgave van de stad (toekomstige uitbreiding golfbaan en mogelijk locatie voor de wielers, skeeler en schaatsclubs)”.

Er speelt een groot aantal opgaven in het gebied rondom de golfclub. Dit zijn zowel (beleids)ambities die verwezenlijkt moeten worden, als initiatieven waarvoor een plek wordt gezocht. Het zijn ook ambities of wensen vanuit verschillende organisaties. Deze diversiteit aan mogelijke ontwikkelingen vraagt om een integrale benadering. Op dit moment is er veel beleid op een strategisch niveau in ontwikkeling, zowel provinciaal als gemeentelijk. Daarmee worden ruimtelijke kaders ontwikkeld, die ook van toepassing (kunnen) zijn op het gebied rondom de golfclub. Tegelijkertijd ontstaan initiatieven op locatieniveau, zoals de wens voor uitbreiding van de Golfclub Zwolle, de zoektocht naar (uitbreiding van) een evenementenlocatie, ontwikkeling van wateropgave. Met het oog op de grote diversiteit aan opgaven en ambities ontstaan vragen waarop het antwoord nu nog niet duidelijk is.

### **Gebiedsuitwerking Marsweteringlanden**

Met dit project – omgedoopt naar de projectnaam ‘Marsweteringlanden’ – gaan gebiedspartijen samen een integrale uitwerking opstellen voor dit gebied. De naamgeving duidt op het brede(re) perspectief en het landschappelijke perspectief dat wij nastreven met deze gebiedsuitwerking en verwijst naar de geografische naamgeving voor dit gebied waar enkele Sallandse weteringen samenkomen in dit hoofdzakelijk gemengd landelijk gebied.

De samenwerking tussen gebiedspartijen is informeel en wordt vormgegeven door het instellen van een begeleidingsteam waarin deze partijen samenwerken. Hierbij wordt door partijen het planproces van de Zwolse Routekaart voor Gebiedsontwikkeling gevolgd. Op basis van de gebiedsuitwerking kan vervolgens op het niveau van locatie of deelgebied, een deelontwikkeling (omgevingsplan) opgepakt worden, waarna de ontwikkelingen binnen het gebied kunnen starten.

Deze Startnotitie wordt ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

Datum

08 oktober 2024

Titel

Startnotitie Zone Golfclub e.o - Marsweteringlanden

# 1 Analyse

## 1.1 Ruimtelijk / planologische situatie

### **Gemeentelijke omgevingsvisie**

In de omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030' is de zone rond de golfclub aangeduid als met het gebiedsprofiel 'gemengd landelijk gebied en buurtschappen'. Dit gebiedsprofiel heeft een rol als uitloopgebied voor de inwoners van Zwolle en als gebied waar de band tussen burger en landbouw is te versterken. Daarom biedt de gemeente in het gemengd landelijk gebied ruimte voor een mix aan functies, biologische- en stadslandbouw, verbreding van landbouwbedrijven, recreatie, hoogwaardige verblijfsaccommodaties, landschap, natuur, cultuurhistorie, wonen, klimaatadaptatie, kleinschalige niet agrarische bedrijvigheid en detailhandel passend bij het karakter van het buitengebied". De gebiedsaanduiding in de omgevingsvisie biedt daarmee mogelijkheden voor verschillende opgaven in de zone rond de golfclub.

### **Planologische situatie**

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

## 1.2 Eigendomssituatie

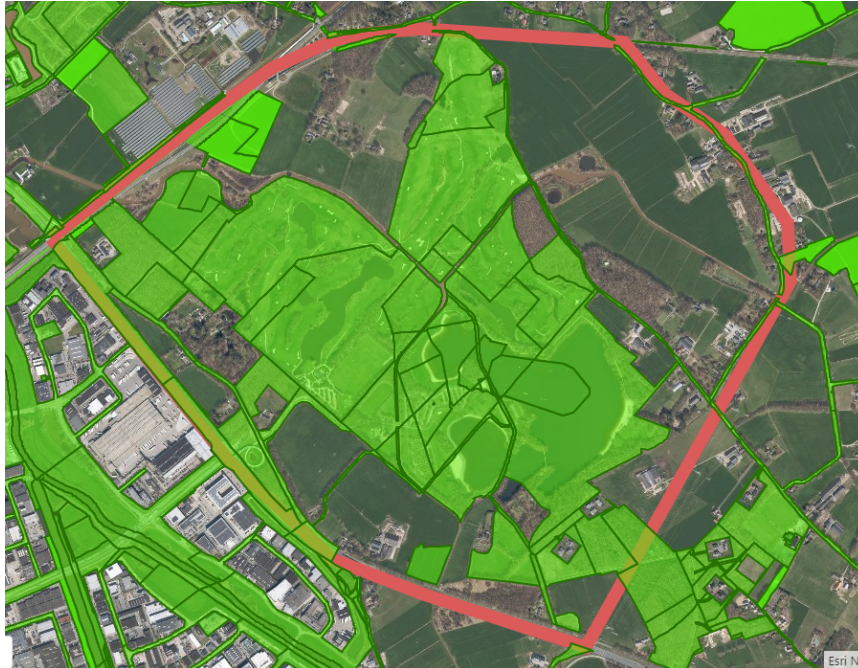
Binnen het plangebied is er sprake van een divers beeld qua eigendommen. Voor het gebied zoals in de inleiding is weergegeven, is de eigendomssituatie in beeld gebracht. Daarbij is er onderscheid gemaakt in gronden qua:

- Eigendom
- Pacht / huur situaties
- Eventuele andere relevante punten



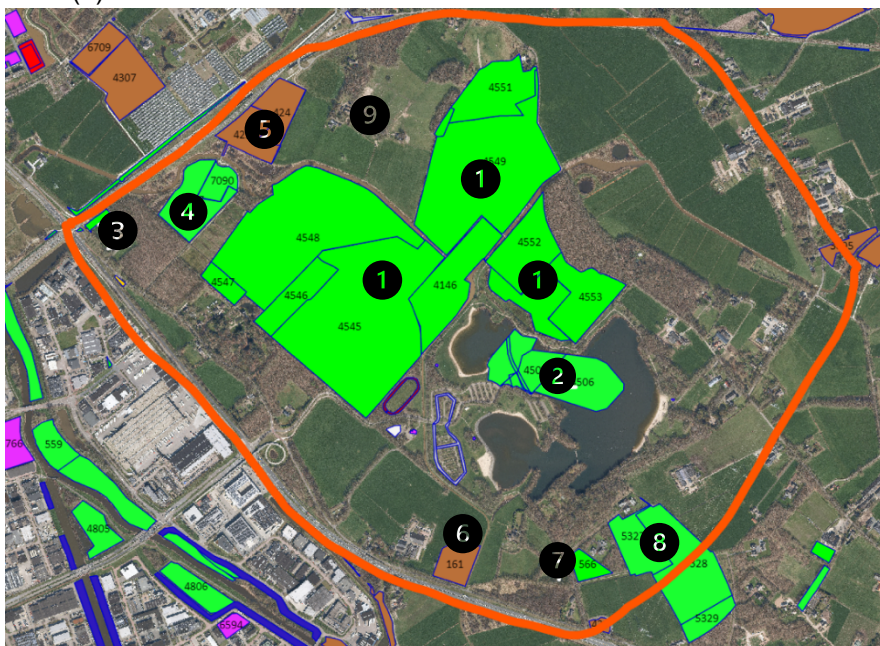
Datum  
Titel

08 oktober 2024  
Startnotitie Zone Golfclub e.o - Marsweteringlanden



*Figuur 1.1: Gronden in eigendom gemeente Zwolle (Groen weergegeven)*

Bij diverse percelen van de gemeente is sprake van verhuur, pacht of erfpacht. De gronden ten behoeve van de Golfclub kennen een pachtsituatie voor onbepaalde tijd (1). Het erfpachtcontract met Lake Side is geldig tot en met 2045 (2). Diverse percelen kennen een jaarlijkse pacht (4, 5, 6), of zijn recent verlopen (3). Er is één perceel dat is verhuurd zonder einddatum (7). En er geldt een jachthuurovereenkomst welke eindigt in 2028 (8).



*Figuur 1.2: pacht en huur afspraken*

Datum

08 oktober 2024

Titel

Startnotitie Zone Golfclub e.o - Marsweteringlanden

De gronden aan de Herfterlaan 16 (9) zijn recent aangekocht door een collectief gelieerd aan de Golfclub Zwolle met als doel de beschikbaarheid van deze gronden te verzekeren ten behoeve van toekomstige uitbreidingsplannen van de Golfclub Zwolle.

Verder zijn de overige gronden in particulier bezit en worden grotendeels voor agrarische doeleinden ingezet.

## 2 Opgave en scope

De opgave voor dit gebied is vanuit twee perspectieven in beeld gebracht. Vanuit het gemeentelijke perspectief (beleidsopgaven, eisen en wensen, kansen en risico's) en vanuit een aantal gebiedspartijen. Daarbij hebben we in deze fase ervoor gekozen voor een bijeenkomst met terrein-beherende instanties / mede-overheden. Deze laatste bijeenkomst was vooral gericht op het gezamenlijk bepalen van de scope en het in beeld brengen van de diverse gebieds- en beleidsprocessen die vanuit deze partijen lopen en hoe deze zich verhouden tot de voorgenomen gebiedsuitwerking.

Op dit moment is er veel beleid op een strategisch niveau in ontwikkeling, zowel provinciaal als gemeentelijk (zie complexiteit). Daarmee worden ruimtelijke kaders ontwikkeld, die ook van toepassing zijn op het gebied rondom de golfclub. Tegelijkertijd ontstaan initiatieven op locatie niveau, zoals de wens voor uitbreiding van de Golfclub Zwolle, de realisatie van een wielervedbaan en de zoektocht naar een nieuwe evenementenlocatie. Het dilemma is samen te vatten in de vraag: op welk niveau vinden wij een passende vorm om beleidsprocessen met elkaar in relatie te brengen en concrete kaders te bieden voor ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Wij hebben drie opties in beeld:

1. We richten ons op de uitbreidingsbehoefte van de Golfclub en stellen deze centraal in een gebiedsuitwerking.
2. We richten ons op een gebiedsuitwerking waarbij de pijlers 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 om **optie 2 als doelstelling** te hanteren voor de aanpak van de gebiedsuitwerking. We spreken – net als in de formele reactie aan de Golfclub – over een **gebiedsuitwerking** waarbij we een gedetailleerder uitwerkingsniveau voor ogen hebben dan het niveau van omgevingsvisie / gebiedsvisie.

Voor de keuze voor optie 2 zijn de volgende argumenten en aandachtspunten van belang te noemen:

- In het kader van de natuur- en groenopgave is de stad Zwolle gebaat bij toegankelijke uitloopgebieden voor de huidige én toekomstige inwoners van de stad. Met het borgen van dit gebied als uitloopgebied waar we invulling kunnen geven aan de hoofdgroenstructuur van de stad en het gebied toegankelijk kunnen houden dragen we het beste bij aan de natuur- en groenopgave. Dit is op dit moment al relevant en zal – ook met mogelijke intensivering van de Ceintuurbaanzone of de mogelijke uitbreiding Zwolle-oost of -zuid, nog belangrijker worden. Daarom is nu hét moment om daar regie in te nemen en met een gebiedsuitwerking dit zeker te stellen naar de toekomst.



Datum  
Titel

08 oktober 2024  
Startnotitie Zone Golfclub e.o - Marsweteringlanden

- De golfclub wil graag uitbreiden. Wij zien daartoe mogelijkheden om dit in een gebiedsuitwerking verder te verkennen waarbij wij het belang van een toegankelijk uitlooptgebied voorop stellen. 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.
- Het volledig koppelen van een gebiedsuitwerking aan 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 de golfclub qua uitbreiding en wij als gemeente 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 nodig.

## 2.1 Doelstelling

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 een belangrijke rol speelt.

Wij kiezen ervoor om op basis van drie pijlers de gebiedsuitwerking op te stellen voor het gebied Marsweteringlanden. Deze vormen het kader om opgaven in te passen:

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

Andere gebiedsinitiatieven zijn volgend en in het kader van de gebiedsuitwerking wordt onderzocht in hoeverre deze ingepast kunnen worden. Deze wensen staan opgenomen in paragraaf 3.2.

Tijdens het gebiedsproces en in overleg met gebiedspartijen, grondeigenaren, omwonenden, kunnen eventueel andere initiatieven naar voren komen die meegenomen worden in de gebiedsuitwerking.

## 2.2 Resultaat

De **gebiedsuitwerking** is een onder regie van het begeleidingsteam opgesteld document waarbij door een interactief planproces is beschreven en in beeld is gebracht op welke wijze wij richting geven aan:

- o de invulling van gebiedsbrede ambities en de rol die dit gebied hierin heeft. Daarbij houden wij in beeld hoe deze gebiedsuitwerking zich verhoudt tot de lopende processen van Ceintuurbaanzone en verkenning uitleglocaties in het kader van de Aanvulling Omgevingsvisie.

Datum

08 oktober 2024

Titel

Startnotitie Zone Golfclub e.o - Marsweteringlanden

- de ruimtevrugnende 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 er keuzes worden gemaakt?
- in hoeverre de beschreven wensen ingepast kunnen worden binnen het gebied.
- 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.

Dit document wordt uiteindelijk vastgesteld door het college en de gemeenteraad van gemeente Zwolle.

Datum  
Titel

08 oktober 2024  
Startnotitie Zone Golfclub e.o - Marsweteringlanden

### 3 Kaders en beleid

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

*Plankaders:*

- Omgevingsplan ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl))

*Beleidskaders:*

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

*Sectorale/overige beleidskaders:*

- Visie en toetsingskader Wijthmenerplas
- Ontwikkelstrategie wonen
- Zwolse adaptatiestrategie
- Mobiliteitsvisie (2020 – 2030) “Mobiliteit brengt Zwolle verder”
- Energievisie
- Economisch perspectief (2021)
- Beleidskader Groene agenda
- Bomenverordening (2021)
- Monumenten- en archeologiebeleid
- [Document Zwolle – Nota evaluatie evenementenbeleid – iBabs Publieksporaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)
- [Beleidsregel evenementen in de open lucht 2021 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)
- Beleidskader Commerciële Vrijtijdsvoorzieningen
- Landschapsontwikkelingsvisie Zwolle, Zwartewaterland en Kampen (2010)

*Overige onderzoeken en stukken:*

- Routekaart Gebiedsontwikkeling
- Economie:
  - o Het Zwolse Kompas voor strategische positionering van de stad, 2021.
  - o Onderzoek CBRE Zwolse kantorenmarkt (verwacht november 2021).
  - o Onderzoek kansrijke werkmilieus, BSP 2020.
  - o Horecavisie 2019-2023.
  - o Toeristisch perspectief 2030.
- Klimaatkansenkaart.
- Cultureel perspectief tot 2040.

#### 3.1 Beleidskaders op hoofdlijnen

##### ***Verstedelijkingsstrategie / Aanvulling Omgevingsvisie***

Gemeente Zwolle werkt momenteel aan de aanvulling op de omgevingsvisie. In dit kader zijn er twee onderdelen te benoemen die van belang zijn voor de gebiedsuitwerking.

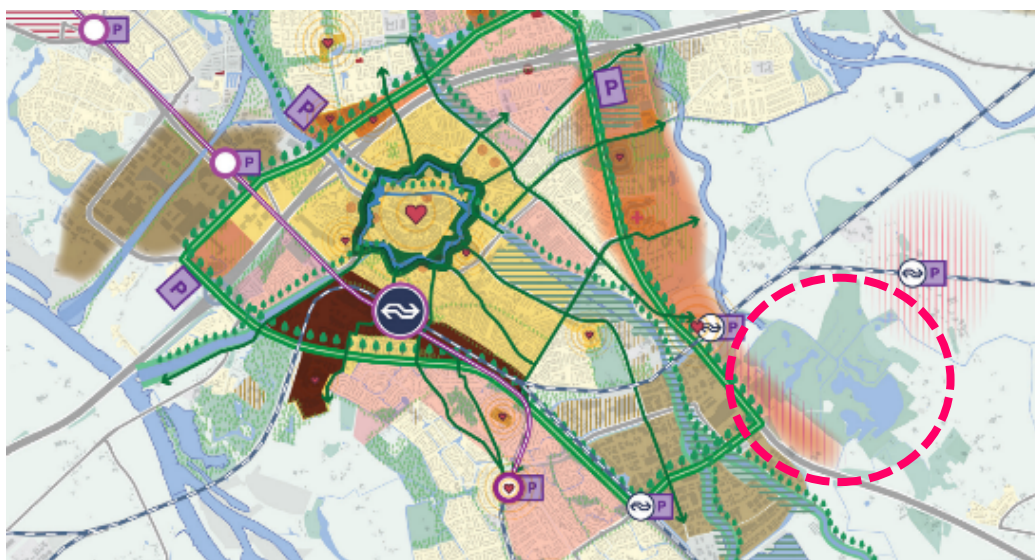
Datum  
Titel

08 oktober 2024  
Startnotitie Zone Golfclub e.o - Marsweteringlanden

Voor de Ceintuurbaanzone voert de gemeente momenteel een verkenning uit. Dit is onderdeel van de verstedelijkingstrategie Zwolle. Een uitsnede van de verstedelijkingstrategie is onderstaand weergegeven.

De verkenning en visievorming voor de Ceintuurbaanzone is een belangrijk proces om in de context van de gebiedsuitwerking te volgen. De gebiedsuitwerking kan parallel opgepakt worden en op go/no-go momenten moet er expliciet beschreven worden hoe de gebiedsuitwerking zich verhoudt tot de verkenning Ceintuurbaanzone.

Daarnaast voert de gemeente een verkenning uit voor mogelijke toekomstige uitleglocaties.



Figuur 3.1: Verstedelijkingstrategie Zwolle

Voor beide ontwikkelingen geldt dat het gebied van de gebiedsuitwerking een belangrijke waarde kent als uitloopgebied waar landschap, natuur en recreatie hand in hand gaan. Dit geldt nu al, maar nog sterker wanneer omliggend meer stedelijke functies gerealiseerd worden. De noodzaak om dit uitloopgebied te behouden en te versterken is daarmee duidelijk.

De verkenning wordt momenteel uitgevoerd en de resultaten daarvan worden oktober 2024 verwacht. Daarmee loopt het proces van de betreffende verkenning parallel aan de eventuele gebiedsuitwerking Marsweteringlanden en sluit dit qua proces goed op elkaar aan.

### **BOSS Beleid (Bewegen, Ontmoeten, Sporten en Spelen)**

Er wordt momenteel door gemeente Zwolle stad-breed onderzocht waar ruimte is voor sport- en leisure opgaven. De zone rondom de golfclub is onderdeel van dit onderzoek. Op dit moment fungeert het terrein bij de Wijthmenerplas als evenementenlocatie. De huidige evenementenfunctie van de Wijthmenerplas blijft minimaal gehandhaafd. Dat betekent dat er jaarlijks in ieder geval drie grootschalige evenementen kunnen plaatsvinden en dat ook daadwerkelijk operationeel mogelijk is (bijvoorbeeld parkeren).

Datum  
Titel

08 oktober 2024  
Startnotitie Zone Golfclub e.o - Marsweteringlanden

De stad groeit en de druk op de sportvoorzieningen gaat toenemen. In eerste instantie gaat Zwolle voor een wielervedbaan in Stadsbroek. Dit is een bestuurlijke keuze en zodanig meegenomen in de Richtinggevende Uitspraken voor dat gebied. Mocht er voor gekozen worden dat de wielervedbaan niet in Stadsbroek komt, dan wordt het een opgave voor dit gebied.

De wens voor uitbreiding van de Golfbaan onderschrijven we. Gezien de vergrijzing (natuurlijk aanwas leden) en de inzet op het aansprekend maken van de sport voor jonge(re) doelgroepen, zien wij dat dit een groeiende sport is. Bovendien krijgt de Golfclub een steeds grotere regionale uitstraling.

### **Landschapsonwikkelingsvisie Zwolle, Zwartewaterland en Kampen**

Met het landschapsonwikkelingsplan (d.d. augustus 2010) wil gemeente Zwolle zich inzetten voor het behoud en de versterking van de kwaliteiten en kenmerken van het landschap. De zwakkere plekken worden verstevigd en samenhang in verscheidenheid wordt aangebracht. Dit doen wij door beheer, herstel en nieuwe aanleg van elementen. Het gebied tussen Wijthmen en Berkum is één van de hoger gelegen gebieden. In het Structuurplan Zwolle is dit gebied aangewezen voor recreatieve ontwikkeling, het is een zoekgebied voor waterretentie, aanleg bos in combinatie met buitenplaatsen, nieuwe recreatieve verbindingen en voor incidentele woningbouw (Rood voor Rood). Het buitengebied van Zwolle en het stedelijk gebied zijn nauw met elkaar vervlochten. Watergangen en recreatieve routes vormen de schakels en zijn dragers van de groene vingers in het stedelijke gebied. (pagina 55)

### **Hoofdgroenstructuur**

De koers is dat de hoofdgroenstructuur in de toekomst behouden blijft, of aangevuld, waar nodig, vanwege het belang voor de gemeente als geheel. Er wordt een terughoudend beleid gevoerd met het toevoegen van nieuwe bebouwing binnen de hoofdgroenstructuur. Een uitzondering geldt voor aan de groenfunctie gerelateerde bebouwing (v.b. horecapaviljoen, kiosk, schuilplek, sportruimte, outdoorvoorziening, dierenstal etc.). Initiatieven hierin worden afgewogen aan de groene functies die de hoofdgroenstructuur ter plaatse moet vervullen. Bij verandering in de hoofdgroenstructuur streven we naar behoud en/of verbetering van de biodiversiteit. Bij de aanwijzing van de hoofdgroenstructuur is de nadruk gelegd op samenhang, duurzaamheid, herkenbaarheid en functie voor de Zwolle als geheel. Het is een samenhangende structuur die is opgebouwd uit lagen van verschillende orde.



Datum  
Titel

08 oktober 2024  
Startnotitie Zone Golfclub e.o - Marsweteringlanden



*Figuur 3.2: uitsnede omgevingsvisie - hoofdgroenstructuur*

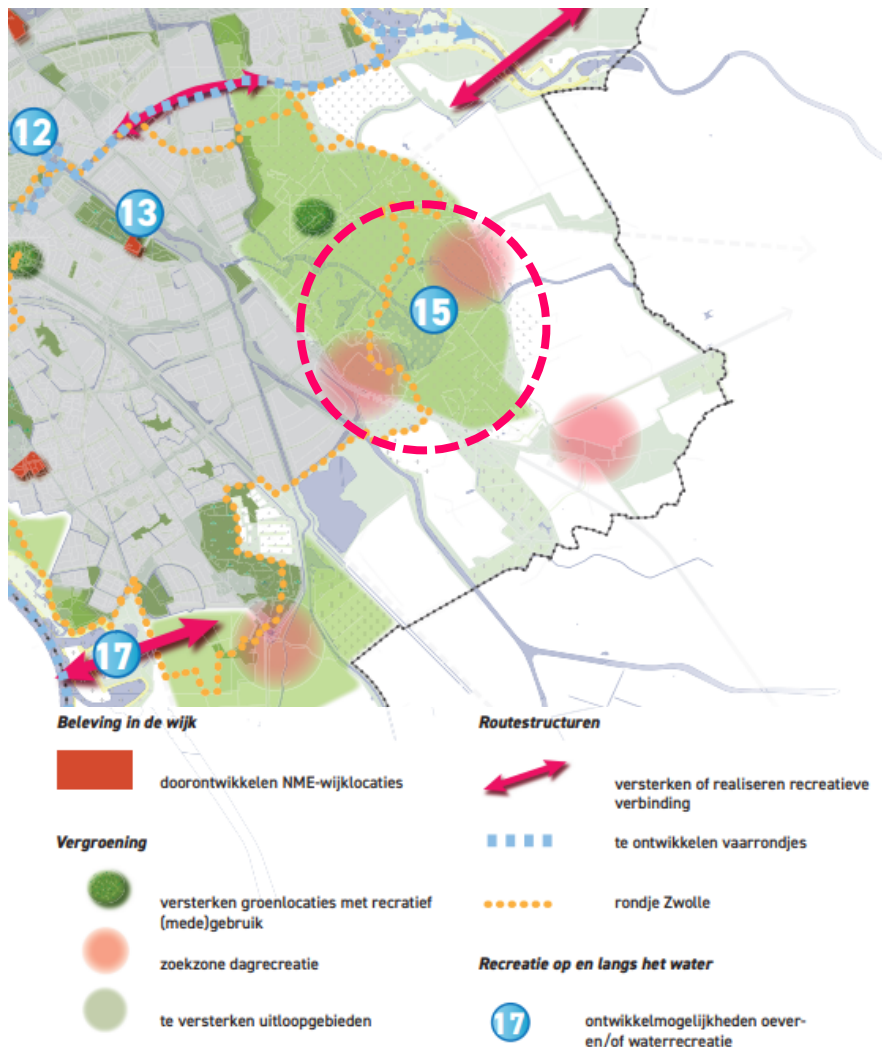
### **Actualisatie groen- en recreatiebeleid**

Het groen in de stad staat onder druk. De laatste jaren is het bezoek aan dit groen sterk geïntensiveerd. Het groen vervult meerdere opgaven, niet alleen recreatief gebruik (mentale en fysieke gezondheid, ontmoeten, sporten, spelen), maar ook als klimaatbuffer en als ecologische (verbindings)zones, waar verschillende dieren kunnen leven en verplaatsen naar andere leefgebieden. Het groen verbindt het buitengebied met de stad en zorgt door haar structuren dat alle inwoners 'dichtbij de natuur en het buitengebied' zijn.

Met het oog op de groei van Zwolle wordt het groen- en recreatiebeleid geactualiseerd (geactualiseerd beleid ligt momenteel ter inzage (d.d. juni '24)). Uit de verschillende onderzoeken naar recreatiebehoefte en gebruik van groen in en om de stad blijkt dat het nodig is dat er extra groene uitloopgebieden komen in en rond Zwolle. Om de extra opgave op te kunnen vangen en de kwaliteit van ons groen overeind te houden wordt gezocht naar 40 tot 60ha extra groen. Een deel van deze opgave kan worden ingevuld met het investeren in natuur en groen in dit gebied. Daarnaast willen wij natuur en groene gebieden toegankelijk houden als uitloopgebied voor inwoners van de stad. Dit betreft extra ruimte voor dagrecreatie en bosareaal. Een uitbreiding van het groen moet samen gaan met het behouden en versterken van de biodiversiteit, het verbeteren van de groenblauwe dooradering en het stimuleren van recreatie (bijvoorbeeld in de vorm van fiets- en wandelroutes). De zone rondom de golfclub heeft nu al een recreatieve waarde als uitloopgebied van de stad. De zone biedt mogelijkheden om dit verder uit te breiden, ook met het oog op de verdere verstedelijking van Zwolle, maar dit vraagt wel ruimte. Aandachtspunt is hierbij het borgen van de toegankelijkheid.

Het gebied rond de Wijthmenerplas wordt door de Zwolse inwoners (maar ook door bezoekers) goed gevonden en is daarmee een logisch gebied om verder uit te breiden als recreatief uitloophet gebied.

Het sluit aan op / geeft nader invulling aan de bestaande hoofdgroenstructuur en de ecologische structuur. Met de groei van de stad aan de oostzijde (inbreiding en mogelijk uitbreiding) is dit een extra motivatie om dit gebied als groene buffer te houden, waarbij aandacht is voor water, recreatie en natuur.



Figuur 3.3: uitsnede groen en recreatiebeleid

### Water en klimaat

Zwolle is in 2050 klimaatbestendig ingericht en daarmee veilig voor overstromingen en aangepast aan extreem weer. Door het veranderende klimaat is dat een ambitie die impact heeft op de fysieke leefomgeving om ook in de toekomst veilig en beschermd

Datum  
Titel

08 oktober 2024  
Startnotitie Zone Golfclub e.o - Marsweteringlanden

tegen het water te kunnen wonen, ondernemen en recreëren in Zwolle. We benutten en versterken de samenhang in het watersysteem dat bestaat uit verschillende onderdelen. Ten eerste het hoofdwatersysteem met de hoofdwater- keringen en het regionale watersysteem. Ten tweede de groen- blauwe structuur in de bestaande stad met daarin ruimte voor sponswerking en het tegengaan van hittestress. Onderling zijn de verschillende onderdelen met elkaar verbonden en vormen ze een fysieke onderlegger voor de Omgevingsvisie om te komen tot een klimaatbestendig en adaptief Zwolle. Wij zetten in op het ontwikkelen van een robuuste blauwe structuur om risico's van wateroverlast te beperken. Zowel voor de stad als het omliggende landelijke gebied. In de omgevingsvisie is het streefbeeld watersysteem weergegeven met de verschillende onderdelen die daarbij horen.

Dit gebied is in de omgevingsvisie genoemd als mogelijk waterbergingsgebieden. Uitgangspunt voor de mogelijke waterberging is multifunctioneel landgebruik. Bij dat laatste valt te denken aan het combineren van de landbouw-, recreatie- en natuurfunctie met de waterafvoeropgave. Integraal werken is van belang, waardoor hier kansen ontstaan voor dat multifunctionele waterlandschap. Vanuit de verstedelijkingsstrategie is relevant te noemen de sponsstrategie Sallandse Weteringen. Deze sponsstrategie is op hoofdlijnen bepaald, maar nog niet gebiedsgericht uitgewerkt.



Figuur 3.4: uitsneden omgevingsvisie Streefbeeld blauw netwerk (links) en Groen-blaauwe structuur (rechts)

### Provinciale opgaven

Ook vanuit provinciale doelstellingen wordt beroep gedaan op de ruimte in het gebied. Het Provinciaal Programma Landelijk Gebied (PPLG) <sup>1</sup>in Overijssel heeft als doel om het platteland te versterken en economische kansen te benutten voor boeren en bewoners. Het programma richt zich op natuur-, water- en klimaatdoelen en bundelt kennis en ervaringen in de provincie. Het ontwerp van dit programma is ingediend bij het Rijk en wordt voortgezet met ongeveer 40 koploperprojecten. De focus ligt op sociaal-economisch perspectief, een duurzame landbouwsector en het herstel van natuur, watersystemen en klimaat. Daarnaast wordt gewerkt aan een oplossing voor

<sup>1</sup> Landelijk is door het kabinet besloten geen vervolg te geven aan het Nationaal Programma Landelijk Gebied. Wat dit betekent voor het PPLG Overijssel is op dit moment niet bekend.

Datum  
Titel

08 oktober 2024  
Startnotitie Zone Golfclub e.o - Marsweteringlanden

vergunningskwesties, met name voor PAS-melders. Het Rijk heeft ook een landelijke aanpak voor piekbelasting op Natura 2000-gebieden geïntroduceerd. De doelen van het PPLG worden gebiedsgericht vertaald voor de driehoek Zwolle-Wijthmen-Dalfsen. De doelen uit het PPLG hebben daarmee ook (ruimtelijke) gevolgen voor de zone rondom de golfclub.

Daarnaast werken de gemeente en de provincie samen om meer bos te realiseren. Dit sluit niet alleen aan bij gemeentelijke doelstellingen, maar ook aan de provinciale bossenstrategie. De provincie heeft budget beschikbaar om deze doelen te bereiken vanuit het anticiperend groenfonds. Maar deze middelen kunnen pas ingezet worden als hier een beleidsmatige onderbouwing aan ten grondslag ligt.

### 3.2 Wenselijke ontwikkelingen

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. Daarom is het goed om deze in beeld te hebben bij de uitwerking. Hieronder staan een aantal van deze ontwikkelingen beknopt weergegeven:

- Wens is om het golfterrein te herstructureren en uit te breiden met 9 holes.
- Wens is om te onderzoeken of uitbreiding van het aantal evenementen per jaar bij de Wijthmenerplas is uit te breiden.
- Wens is om een aantal wooneenheden toe te voegen binnen het gebied, waarbij in ieder geval de gronden die door het collectief van de golfclub zijn aangekocht, onderzocht worden.
- Wens is te onderzoeken of een camping past binnen het gebied vanwege bij het uitblijven van alternatieve plekken voor een nieuwe, creatieve, camping in de stad. In de visie cq. toetsingskader van de Wijthmenerplas wordt gesteld dat verblijfsaccommodatie als mogelijk wordt gezien. De huidige ondernemers geven hier op dit moment geen invulling aan. Het gaat hier vooralsnog om een park met vakantiehuisje dat binnen de kaders van de genoemde visie valt. Van hotels is hier geen sprake, want deze worden dicht op het centrum van de stad geprogrammeerd. Een groepsaccommodatie wordt in de visie ook genoemd, waarbij de marktruimte inmiddels volledig wordt gebruikt door de plannen van Dinoland.
- Wens is om gezamenlijke parkeervoorziening te realiseren binnen het gebied.
- Wens is om de aanwezige landgoederen waar mogelijk te versterken.

### 3.3 Complexiteit

Het doorlopen van een gebiedsproces met als doel een gebiedsuitwerking op te stellen, heeft een relatie met lopende beleids- en planprocessen. Dat maakt het op het juiste niveau en vanuit het juiste perspectief opstellen van de gebiedsuitwerking, complex. We noemen hierop volgend enkele belangrijke beleids- en planprocessen waar gedurende het gebiedsproces actief een relatie mee gelegd moet worden.

- Verkenning Ceintuurbaanzone (onderdeel van aanvulling omgevingsvisie)
- Verkenning Uitleglocaties (onderdeel van aanvulling omgevingsvisie)

Datum

08 oktober 2024

Titel

Startnotitie Zone Golfclub e.o - Marsweteringlanden

- Programma Vechtstrangen
- Panorama Vechtdal
- Gebiedsvisie Oosterenk

Het is van belang om bij eventuele opdrachtverstrekking aan een externe partij voor de gebiedsuitwerking, hier nadrukkelijk aandacht aan te besteden. Daarnaast is het de verantwoordelijkheid van betrokken teamleden om het proces gebiedsuitwerking Marsweteringlanden, mee te nemen in de verschillende overleggen van bovenstaande ontwikkelingen.

Bij de verschillende besluitvormingsmomenten wordt proactief de stand van zaken en de relatie met deze hiervoor genoemde beleids- en planprocessen beschreven.



Datum  
Titel

08 oktober 2024  
Startnotitie Zone Golfclub e.o - Marsweteringlanden

## 4 Planproces

### 4.1 Organisatie

De aanleiding voor deze gebiedsuitwerking komt voor een groot deel voort uit de uitbreidingswens van de golfclub. Daarom vinden wij het belangrijk dat de golfclub een belangrijke rol inneemt in dit proces. Daarbij is er vanuit de gemeente behoefte om regie te houden op de op te stellen gebiedsuitwerking. Als gemeente en golfclub hechten we er waarde aan om samen hierin op te trekken en vormen samen stuurgroep en een kernteam.

Tegelijk zien wij dat er een aantal belangen zijn die door andere partijen ingebracht moeten worden. We stellen voor om een gebiedsgericht begeleidingsteam in te stellen waarmee afstemming gezocht wordt op proces en de inhoudelijke keuzes.

Wij stellen voor het volgende kernteam samen te stellen

- Golfclub Zwolle: Projectmanager en Adviseur
- Gemeente Zwolle: Projectmanager en  
Landschapsontwerper / Stedenbouw
- Bureau: Landschapsontwerper

Het kernteam neemt de verantwoordelijkheid om tot afstemming, betrokkenheid en participatie van andere partners, belangenorganisaties, bewoners, agrariërs en verenigingen te komen.

Het begeleidingsteam vormen we als volgt (kernteam aangevuld met vertegenwoordigers van betrokken partijen).

- Golfclub Zwolle
- Provincie Overijssel
- Waterschap DO Delta
- Landschap Overijssel
- Vitens
- Gemeente Zwolle: Strategisch planoloog  
Beleidsadviseur groen en recreatie

Eventueel kan dit team waar nodig of wenselijk aangevuld worden met adviseurs van deelnemende partijen vanuit diverse gerelateerde beleidsvelden (zoals ecologie, milieu, water/klimaat, recreatie, evenementen, groen-blaue dooradering, PPLG, mobiliteit, etc.).

Het vaststellen van de gebiedsuitwerking is aan de gemeente Zwolle.

### 4.2 Communicatie en Participatie

Gemeente Zwolle heeft samen met maatschappelijke organisaties, ondernemers en inwoners een nieuwe participatieaanpak ontwikkeld: Hanza! Deze aanpak bevat een aantal overzichtelijke 'spelregels' en belangrijke fasen die helpen om goed met elkaar samen te werken. Hanza! helpt initiatiefnemers om een zorgvuldig proces te organiseren

Datum  
Titel

08 oktober 2024  
Startnotitie Zone Golfclub e.o - Marsweteringlanden

en geeft deelnemers een duidelijke positie. We zullen de Hanza!- aanpak volgen in dit proces.

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

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

Doelstellingen van het Participatie- en Communicatieplan zijn:

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

De gemeente en golfclub werken voor deze gebiedsuitwerking met een kernteam dat regie voert over het opstellen hiervan. Aan het team de taak een communicatie-/participatieplan op te stellen om de betrokken partijen in het gebied, de gebruikers en de omgeving vanaf aanvang te informeren en waar nodig te betrekken bij het opstellen van de uitwerking en te zorgen voor de uitvoering van het communicatie- en participatieplan.

### **4.3 Uitvoerbaarheid en ontwikkelstrategie**

Naast de (beleids-)aspecten die in de voorgaande hoofdstukken zijn omschreven met de daarbij horende onderzoeksvragen, is het van belang bij de gebiedsuitwerking een eerste beoordeling te geven van de haalbaarheid zowel ruimtelijk, financieel als juridisch (planologisch) gezien. Het inschatten van kosten en opbrengsten hangt namelijk nauw samen met de uitwerking van opgaven, de rol van betrokken partijen en de verantwoordelijkheid die elke partij daarin kan en wil nemen. In de gebiedsuitwerking werken we van grof naar fijn. Ook op financieel vlak.

Vanwege de financiële belangen en investeringen van partijen, inclusief de gemeente, is het daarom noodzakelijk dat de financiële kaders meesturend zijn bij de te maken keuzes.

Parallel aan de gebiedsuitwerking, werken we de uitvoeringsparagraaf uit zodat we niet alleen inzicht krijgen in de haalbaarheid, maar ook grip krijgen op de haalbaarheid en de risico's. Hierin wordt onder meer beschreven wie verantwoordelijk is voor welk (deel)initiatief, hoe omgegaan wordt met het gemeentelijk grondbeleid, welke kosten

Datum  
Titel

08 oktober 2024  
Startnotitie Zone Golfclub e.o - Marsweteringlanden

verhaald worden, etc. Bijzondere aandacht gaat hierbij uit naar de huidige erfpacht situatie en afspraken rond het natuurbeheerplan zoals deze nu geldend is voor de Golfclub Zwolle. Eventuele areaaluitbreiding van gemeente Zwolle of van de pachtovereenkomsten en de financiële gevolgen daarvan zal weloverwogen moeten worden besloten.

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

#### 4.4 Routekaart

Voor het opstellen van de gebiedsuitwerking werken we met gebruik van de uitgangspunten van de routekaart gebiedsontwikkelingen. De gebiedsuitwerking is bedoeld als een uitwerking van het geldende beleid van de omgevingsvisie en andere beleidsdocumenten. De gebiedsuitwerking vormt een ontwikkelkader of -perspectief om verschillende wensen in het gebied op een integrale wijze te kunnen inpassen.

Voor de verschillende ontwikkelingen die gewenst zijn en in een vervolgproces los van elkaar opgepakt worden, volgen we de [Routekaart gebiedsontwikkelingen](#), specifiek voor Locatieontwikkelingen of het NRI proces.

#### 4.5 Gebiedsaanpak

Het gebiedsproces ziet er wat ons (golfclub en gemeente) in hoofdlijnen als volgt uit:

Stap	Actie	Wie	Planning
1	Opdracht en contractering Landschapsbureau	Kernteam	Okt. '24
2	Analyse landschap en pijlers	Kernteam	Okt.-Dec.'24
3	Uitwerking pijlers naar 1 <sup>e</sup> concept GUW	Kernteam	Okt.-Dec.'24
4	Bespreking 1 <sup>e</sup> concept GUW	Begeleidingsteam	Dec. '24
5	Opstellen inpassingsvoorstel diverse wensen	Kernteam	Dec. '24-Jan.'25
6	Bespreking wensen met initiatiefnemers	Kernteam	Dec.'24
7	Uitwerking 2 <sup>e</sup> concept GUW pijlers & initiatieven	Kernteam	Dec.'24-Feb.'25
8	Bespreking 2 <sup>e</sup> concept GUW	Begeleidingsteam	Feb.'25
9	Inloopbijeenkomst omgeving	Kernteam	Feb.'25
10	Verwerking input in uitwerking	Kernteam	Feb.-Mrt.'25
11	Bespreking eindconcept	Begeleidingsteam	Mrt.'25
12	Aanbieding GUW aan gebiedspartners	Kernteam	April.'25

De gemeente, golfclub en betrokken partijen, zijn verantwoordelijk voor de dekking van hun eigen uren en kosten.

Voor de inhuur van een landschapsbureau, inzet van gemeentelijke adviseurs en andere kosten, zijn afspraken vastgelegd tussen gemeente Zwolle en golfclub Zwolle.