

Startnotitie Uitwerking (Woningbouw)ontwikkelingen Dorpsplan Wijthmen

Ruimtelijk raamwerk en samenhang
ontwikkelingen Wijthmen

Versie: Definitief – 3 december 2025

Datum
Titel

3 december 2025
Startnotitie Uitwerking Woningbouw(ontwikkelingen)
Dorpsplan Wijthmen

Inhoudsopgave

INLEIDING	3
1 ANALYSE VAN DE OPGAVE	4
1.1 HISTORIE EN DORPSE IDENTITEIT ALS BASIS VOOR DE STEDENBOUWKUNDIGE EN LANDSCHAPPELIJKE TOEKOMST	4
1.2 OMGEVINGSVISIE & RUIMTELIJK TOEKOMSTPERSPECTIEF	8
1.3 EIGENDOMSSITUATIE	10
1.4 PLANOLOGISCHE SITUATIE	10
2 OPGAVE EN SCOPE	11
2.1 DOELSTELLING EN RESULTAAT	13
2.2 KADERS EN BELEID	14
2.3 BELEIDSKADERS OP HOOFDLIJNEN	15
2.4 WENSELIJKHEID	18
2.5 COMPLEXITEIT	18
3 PLANPROCES	18
3.1 ORGANISATIE	18
3.2 COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE	19
3.3 UITVOERBAARHEID EN ONTWIKKELSTRATEGIE	20
3.4 PLANNING	22

Inleiding

De Zwolse gemeenteraad heeft op 10 februari 2025 het geactualiseerde 'Dorpsplan Wijthmen' vastgesteld na een intensief participatieproces. Het nieuwe Dorpsplan biedt een globale basis voor de toekomstige ontwikkelingen van, door en in Wijthmen. In het nieuwe Dorpsplan zijn 4 centrale thema's opgenomen, te weten:

1. Het toekomstbestendig maken van het huidige maatschappelijke voorzieningenniveau, specifiek de herontwikkeling van het Kulturhus.
2. Infrastructurele maatregelen: verlegging van de Kroesenallee en herinrichting van de voormalige N35 (Heinoseweg) en de Kroesenallee naar een aantrekkelijke dorpsstraat.
3. Een duurzaam Wijthmen.
4. Een passend woonaanbod. Concreet is in het dorpsplan 2025 opgenomen: het toevoegen van tenminste nog 100 tot 150 woningen met behoud van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van Wijthmen. We noemen dat 'dorps'-ontwikkelen met behoud van de dorpse identiteit.

Voorliggende startnotitie gaat specifiek in op de concrete uitwerking van het dorpsplan. Om tot een goede inpassing van 'een passend woningaanbod' te komen is een integrale blik noodzakelijk. We gaan aan de slag met een ruimtelijk raamwerk om de (woningbouw)doelen uit het Dorpsplan concreter te maken. Een goede samenhang en integratie tussen alle centrale thema's is van belang. Onderdeel van de opdracht is een beoordeling van de interne organisatie en projectstructuur voor Wijthmen de komende jaren, aangevuld met een concrete uitvoeringsagenda. De omlegging van de Kroesenallee heeft bijvoorbeeld een direct relatie met de (on)mogelijkheden voor woningbouw en de herinrichting van de voormalige N35 en het gewenste dorpshart. Een goede procesmatige afstemming is noodzakelijk.

WOM

Een onderdeel van deze verkenning is inzicht verkrijgen in de gewenste samenwerkingsvormen tussen de gemeente Zwolle en Wijthmen de komende jaren. In het Dorpsplan is aangegeven dat we starten met een evaluatie van de bestaande WijthmenseOntwikkelMaatschappij (WOM). De WOM bestaat (naast de gemeente) uit 3 convenantpartijen ('Stichting Ouderenzorg Wijthmen', 'Vereniging Plaatselijk Belang Wijthmen' en 'CPO Desk').

Voorafgaand aan de vaststelling van voorliggende startnotitie hebben gesprekken plaatsgevonden met de besturen van Stichting Ouderenzorg Wijthmen (hierna: SOW) en Vereniging Plaatselijk Belang Wijthmen (hierna: PBW). CPO Desk blijkt geen actieve stichting meer te zijn. De besturen van SOW en PBW geven aan zich te willen focussen op de toekomst. Zet de samenwerkingsvormen zoals opgezet bij actualisatie Dorpsplan voort en steek geen onnodig energie, geld en capaciteit in oude samenwerkingsverbanden. Als gemeente sluiten wij ons hierbij aan en zal samenwerking, participatie en communicatie volgens het opgestelde plan van aanpak plaatsvinden (**bijlage 1**).

1 Analyse van de opgave

1.1 Historie en dorpse identiteit als basis voor de stedenbouwkundige en landschappelijke toekomst

Het is prettig wonen, werken en ontspannen in Wijthmen. Wijthmen is omgeven door een agrarisch landschap en het meer parkachtige landschap rondom de Wijthmenerplas. Ook naar de toekomst toe is het van belang dat Wijthmen een dorp blijft waar je wilt zijn en onderdeel uitmaakt van een vitale leefgemeenschap. Deze doelstelling is ook vastgelegd in het Dorpsplan 2025, maar stamt al uit het voorgaande Dorpsplan uit 2010.

Het voorgaande Dorpsplan heeft, mede vanwege markt- en maatschappelijke omstandigheden, nog onvoldoende verandering gebracht in de noodzakelijke woningbouw. Ouderen verhuisden (ook hedendaags nog) naar elders als ze een toenemende hulpvraag kregen. Ook jongeren die graag willen starten met een gezin en daarvoor een woning willen kopen of zelf bouwen, zochten hun heil daarvoor te vaak buiten het dorp. De ontwikkeling van 'Het Buyten' is een eerste goede stap, maar er is meer nodig.

Diverse voorzieningen in Wijthmen zijn de afgelopen jaren verdwenen of afgeschaald. Door het uitblijven van groei is de instroom bij basisschool de Kubus gedaald. Instroom van leerlingen was er nauwelijks, uitstroom wel. Met het verdwijnen van voorzieningen, verdwijnen ook logische ontmoetingsplekken in Wijthmen. Daarmee worden de nog bestaande voorzieningen als het Kulturhus met de sportvoorzieningen, en de basisschool De Kubus des te belangrijker. Verdwijnen deze voorzieningen eveneens, dan komt de sociale samenhang in Wijthmen en daarmee de identiteit van het dorp onder druk te staan. En dit heeft vervolgens effect op de levensvatbaarheid van Wijthmen. Het omdraaien van deze trend is de hoofdreden dat aanvullende woningbouw in Wijthmen noodzakelijk is.

Recente ontwikkelingen

Anno 2025 is de levensvatbaarheid van Wijthmen kwetsbaar, ontbreekt het nog aan voldoende mogelijkheden voor ouderen om in het dorp oud te worden, zoeken sommige starters elders naar mogelijkheden, staat de toekomst van de school op het spel en vragen bestaande voorzieningen om versterking. Woningbouw in en rondom Wijthmen is dan ook noodzakelijk, aanvullend op nieuwbouwplan 'Het Buyten' dat voorziet in 120 woningen. De genoemde constatering in deze alinea vormen belangrijke pijlers voor nieuwe woningbouwopgave in Wijthmen.

De laatste jaren zit er momentum in Wijthmen. De vaststelling van het nieuwe Dorpsplan, privatisering en de beoogde verbouwing van het Kulturhus en realisatie van 'Het Buyten'. Stuk voor stuk belangrijke en goede ontwikkelingen voor de toekomst en levensvatbaarheid van het dorp. Hoewel de eerste toevoeging van woningen nu een feit is, heeft Wijthmen aanvullende woningbouwontwikkeling nodig om als dorp vitaal en veerkrachtig te blijven. Daar gaan we samen met Wijthmen mee aan de slag.

Datum	3 december 2025
Titel	Startnotitie Uitwerking Woningbouw(ontwikkelingen) Dorpsplan Wijthmen

1.1.1 De dorpse identiteit

De dorpse identiteit is belangrijk, dat is ook opgenomen in het nieuwe dorpsplan. Wijthmen en de gemeente hebben aangegeven: *“de dorpse identiteit en Wijthmense identiteit is het vertrekpunt voor de ontwikkelingen”*. Voor de groei van Wijthmen vertaalt zich dit in een ruimtelijk vertrekpunt: de landschappelijke en dorpse karakteristiek zijn het uitgangspunt bij de groei van Wijthmen, met als doel deze samen met de groeiopgave sterker neer te zetten. Zodoende vliegen we de woningbouwopgave aan vanuit zowel de kwalitatieve woningbouwbehoefte als de karakteristiek van het landschap en het dorp. Het middel daarvoor wordt een **ruimtelijk raamwerk** dat die kwaliteit vastlegt en vernieuwt, en waarin ruimtes ontstaan voor nieuwe ontwikkelingen. Het geeft mede sturing aan de ruimtelijke kant van het principe 'dorps ontwikkelen'. Kleinschalige locaties, een betekenis en bijdrage van bouwontwikkeling voor landschap en dorp, mede-vorming van landschapselementen en flexibiliteit/faseerbaarheid zijn eigenschappen van deze (ruimtelijke) werkwijze.

1.1.2 Ruimtelijke betekenis landschap & dorp

In het dorpsplan is in ruimtelijke zin een eerste aanzet gedaan om de karakteristiek van het dorp en de landschappelijke eigenschappen van Wijthmen te duiden. De concentratie van (kleinschalige) bebouwing in Wijthmen heeft een duidelijke relatie met de ligging op de dekzandrug. In de gebieden daaromheen is het landschap weidser en opener en ligt de toon van bebouwing meer op grotere erven en/of landgoederen. Het 'dorpse gebied' van Wijthmen heeft in hoofdlijnen twee sferen: de buurtkern met geconcentreerde bebouwing en de landelijke flanken op de dekzandrug, die direct verbonden zijn met de buurtkern. Het Kulturhus met aangesloten de nieuwe woonbuurt 'Het Buyten' vormen als het ware een tweede kern van dichte bebouwing in de landschappelijke flank van Wijthmen.

De ruimtelijke indeling naar dorp, landschappelijke (kleinschalige) flanken en het grotere omliggende landschap vormt de ruimtelijke inkadering waarmee het dorp verder vorm krijgt. In de uitwerking van het dorpsplan is deze indeling vertrekpunt voor het vormen van het ruimtelijk (ontwikkel)raamwerk. Een concreet ruimtelijk raamwerk is ook een voorwaarde om de relatief stevige groei van Wijthmen goed gewogen op te kunnen vangen.

Landschapsontwikkelingsplan (2010)

Het actuele landschapsontwikkelingsplan (2010) van de gemeente Zwolle dateert uit 2010. We willen ons inzetten voor behoud en 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 aanleg van nieuwe 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.'* Deze doelstellingen uit 2010 zijn in de actuele beleidsstukken van de gemeente grotendeels herbevestigd en daarmee nog steeds kaderstellend.

Datum

3 december 2025

Titel

Startnotitie Uitwerking Woningbouw(ontwikkelingen)
Dorpsplan Wijthmen

Groen- en recreatiebeleid (2025)

Het groen in de stad staat onder druk. De laatste jaren is het bezoek aan dit groen en het buitengebied 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.

Ook in het buitengebied liggen veel kansen en opgaven. We zoeken naar een goede verbinding tussen stad en land. Om invulling te geven aan de opgaven die er liggen op gebied van klimaat, recreatief medegebruik en biodiversiteit. In het groen en recreatiebeleid worden handvaten gegeven hoe groei kan met aandacht voor voldoende groen. Dat krijgt een plek in het ruimtelijke raamwerk met de volgende uitgangspunten:

- Onderzoek naar het behoud en het versterken van bestaande groenstructuren.
- Onderzoek naar de (on)mogelijkheden om bij iedere nieuwe woning 75 m² groen toe te voegen, zowel bij de woningen zelf als Wijthmen breed.
- In het ruimtelijk raamwerk de ontwerprichtlijn 2-22-200 aanhouden. Dit betekent concreet dat om de 100 meter in ieder geval 2 toekomstbomen staan die minstens een mensenleven mee gaan en daar de boven- en ondergrondse ruimte voor hebben. Op de locatie kan 22% bladerdak ontwikkelen voor natuurlijke schaduw op loop, fietsroutes of verblijfslocaties in de (groene) openbare ruimte. En op 200m lopen is een groene, koele verblijfsplek van minimaal 200m² aanwezig.

Voor het buitengebied maken we aanvullend gebruik van het landschapsontwikkelingsplan en sluiten we aan bij de kaders en programma's die provincie en rijksoverheid hanteert.



Afbeelding 1.1 Uitsnede groen- en recreatiebeleid (bron: gemeente Zwolle)

1.1.3

Transformatie Infrastructuur

Een ander belangrijk aandeel van de ontwikkeling van Wijthmen bestaat uit de transformatie van de infrastructuur. Het doel is om doorgaand verkeer uit de kern van Wijthmen te halen. Hiertoe is de N35 al verlegd (voorheen dóór Wijthmen over de Oude Heinoseweg) en maken we het (lopende) project om de Kroesenallee te verleggen (verbinding Dalfsen – N35) integraal onderdeel van het ruimtelijk raamwerk. In relatie tot het dorpsplan ontstaan hiermee enkele nieuwe ruimtelijke opgaven en kansen:

- In de kern vervalt de voormalige doorgaande verkeersfunctie van de Kroesenallee en de Oude Heinoseweg. De mogelijkheid ontstaat om de wegprofielen te herinrichten naar een autoluwe dorpse ruimte. We houden ook rekening met het behoud van de goede (OV) bereikbaarheid van Wijthmen & de inpassing van de snelfietsroute F35 van de provincie Overijssel.
- Er wordt een nieuw wegdeel aangelegd op de verbinding Dalfsen – N35 ter hoogte van Wijthmen: de verlegde Kroesenweg¹. Inzet met 60km/uur en passend bij de typering van het landschap en de huidige Kroesenallee.
- In het dorpsplan is (door Wijthmen) mede de behoefte aangegeven om het dorpse stratennetwerk en het recreatief netwerk van fiets- en wandelpaden te versterken. Dit vindt een aanleiding in de historie van Wijthmen, waarbij grootschalige infrastructuur en verkeer door het dorp de overhand heeft genomen. Bij de realisatie van de N35 zijn bovendien recreatieve verbindingen afgesneden (zoals de wandelroute naar Soeslo).
- Met de toewijzing van nieuwe woonlocaties zullen ook nieuwe woonstraten en ontsluiting nodig zijn. Een belangrijke opgave en uitgangspunt is om de maatvoering en uitstraling van het bestaande lokale stratennetwerk intact te houden en hierbij een goede balans te zoeken met nieuwe straten en aanpassingen. Niet wenselijk is het (rücksichtslos) verbreden van bestaande, typerende landwegen om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Het transformeren van de infrastructuur voor Wijthmen, in aansluiting op de bestaande te behouden wegen en routes, vormt zodoende een integrale ruimtelijke opgave in de ontwikkeling van Wijthmen. Deze opgaven nemen we mee in het ruimtelijk raamwerk en we verkennen deze in relatie tot de woningbouwmogelijkheden in en rondom Wijthmen.

¹ Betreft een voorlopige werknaam in dit document. Officiële naamgeving van de voorgestelde nieuwe weg moet nog gebeuren.

Datum	3 december 2025
Titel	Startnotitie Uitwerking Woningbouw(ontwikkelingen) Dorpsplan Wijthmen

1.2 Omgevingsvisie & Ruimtelijk Toekomstperspectief

1.2.1 Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030'

In de omgevingsvisie 'Ons Zwolle van morgen 2030' is de kern Wijthmen grotendeels aangeduid als 'Dorp bestaand/toekomstig'. Dat geldt ook voor de gronden die in het Dorpsplan aangewezen zijn als mogelijke gronden voor woningbouwontwikkelingen. De gronden rondom Wijthmen kennen het gebiedsprofiel 'Gemengd landelijk gebied' en/of 'Agrarisch gebied'. Ten slotte is ook de beoogde omlegging van de Kroesenallee met stippellijn globaal weergegeven.

Voor de bestaande dorpen stelt de Omgevingsvisie dat we inzetten op behoud en versterken van de toekomstbestendigheid. Het actuele dorpsplan is hiervan de directe vertaling en daarmee een uitwerking van de Omgevingsvisie. Met het ruimtelijke raamwerk zoeken we naar de meest geschikte woningbouwlocaties voor korte en lange(re) termijn.

Het gebiedsprofiel 'Gemengd landelijk gebied' is een uniek gebied van Zwolle en al eeuwen aanwezig. Het gebied heeft van oudsher functies als natuurlijke voedselproductie, natuurlandschap en waterretentie. Ook betreft het een waardevol landschap van stroomruggen en weteringen en is het onderdeel van het agrarisch gebied en natuurlandschap. Het is een gebied waar we samen met de inwoners van Wijthmen zorgvuldig mee om (moeten) gaan.

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. Ontwikkelingen zijn mogelijk als die passen bij de kenmerken, maat en schaal van het landschap. We willen verdere verrommeling van het gemengd landelijk gebied tegengaan. Uitgangspunt is daarom de ontwikkeling van bestaande erven. Extra nieuwbouw is in principe niet wenselijk, tenzij daar compensatie tegenover staat. Het gemengd landelijk gebied heeft ook een belangrijke toekomstige functie als multifunctioneel waterlandschap. In paragraaf 2.3. gaan we hier dieper op in.

In het gebiedsprofiel 'Agrarisch gebied' ligt het accent op ontwikkeling van de landbouw. Het agrarisch landschap is overwegend open en het is van belang om deze openheid te handhaven. Andere functies zijn toegestaan voor zover niet hinderlijk voor de functie landbouw. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven en daarmee het ontstaan van nieuwe bouwpercelen, wil Zwolle voorkomen. Dit geldt voor grondgebonden bedrijven, intensieve veehouderij, glastuinbouw en overige agrarische bedrijven.

Datum 3 december 2025
Titel Startnotitie Uitwerking Woningbouw(ontwikkelingen)
Dorpsplan Wijthmen

1.2.2 Ruimtelijk Toekomstperspectief 'Ons Zwolle van Overmorgen'

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2025 het 'Ruimtelijke Toekomstperspectief' (RTP) vastgesteld. Het RTP is het fundament voor de nieuwe, aangevulde Omgevingsvisie van de gemeente. In het RTP geeft de gemeente aan welke keuzes we willen maken op het gebied van water en klimaat, wonen, economie, mobiliteit en energie. Daarnaast biedt het een inspirerend toekomstbeeld van het Zwolle dat we in 2040 voor ogen hebben, met een doorkijk naar 2050.

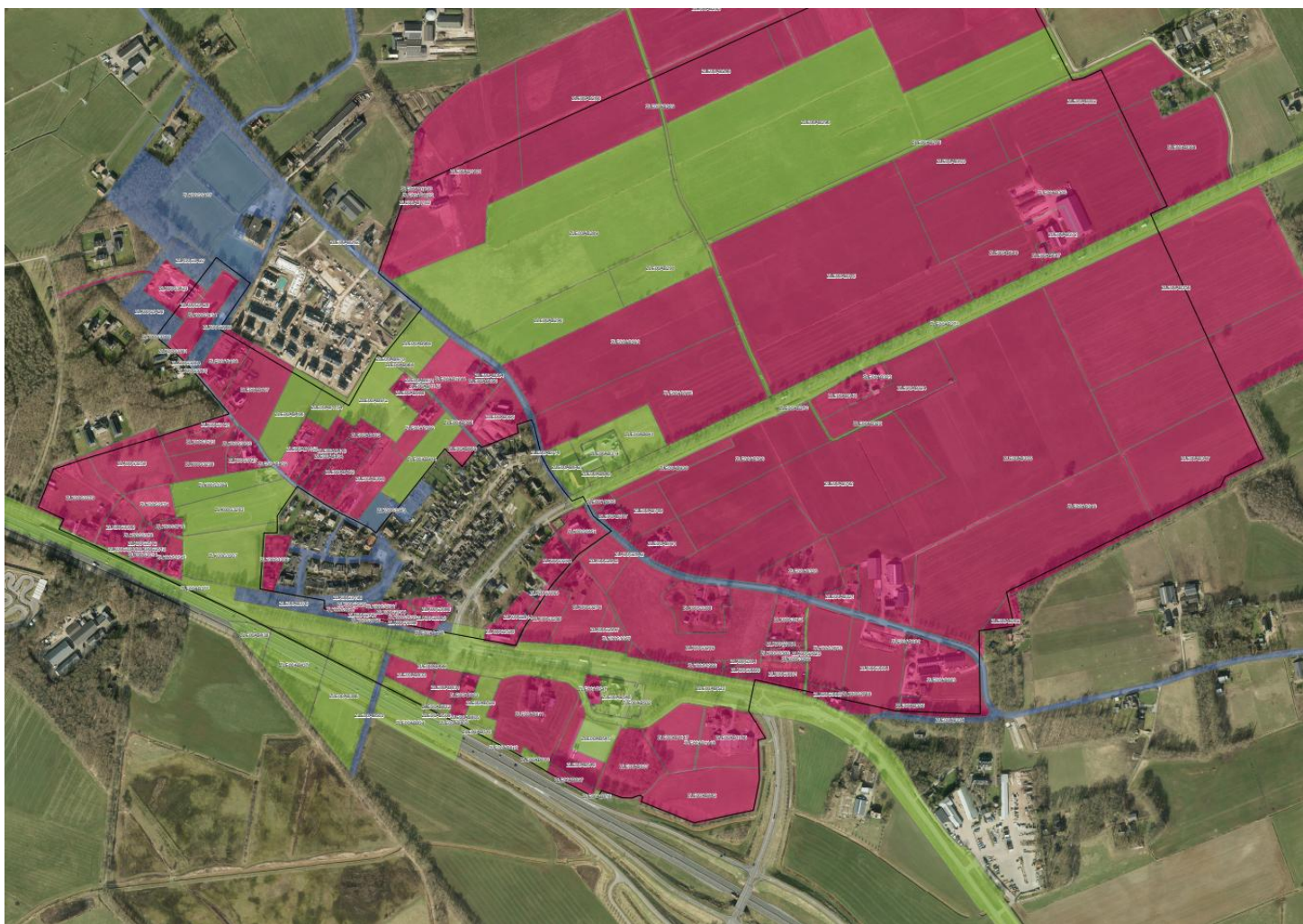
In het RTP is de positie van Wijthmen als bestaand en toekomstbestendig dorp herbevestigd. Ook is de wens opgenomen om te voorzien in een wijkhart, in de vorm van winkels en/of een buurthuis. Het in februari 2025 vastgestelde dorpsplan geldt als kader voor de verdere (woningbouw)ontwikkelingen. In het RTP zijn hier geen nadere uitspraken over gedaan. De landschappelijke en agrarisch gronden rondom de dorpskern blijven belangrijk in het kader van (tijdelijke) waterretentie en blauwgroene verbindingen (afbeelding 1.2).



Afbeelding 1.2. Uitsnede Ruimtelijk Toekomstperspectief (bron: gemeente Zwolle)

1.3 Eigendomssituatie

In en rondom Wijthmen is sprake van een divers beeld qua grondeigendommen. De meeste gronden zijn in bezit van particulieren. Enkele gronden rondom 'Het Buyten' zijn inmiddels in bezit van een projectontwikkelaar. De gemeente heeft hoofdzakelijk het openbare gebied in bezit. Samenwerking met en tussen verschillende partijen zal noodzakelijk zijn om tot ontwikkeling van Wijthmen te komen. Onderstaande afbeelding geeft de eigendomssituatie weer.



Afbeelding 1.3 Grondeigendom Wijthmen. Paars/roze gronden (particulier eigendom) – Groene gronden (niet natuurlijke personen) – Blauwe gronden (gemeente Zwolle).

1.4 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 de gemeente Zwolle over 1 Omgevingsplan waarin alle regels voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. De actuele gegevens zijn in te zien via het Omgevingsloket.

2

Opgave en scope

Met de vaststelling van het nieuwe Dorpsplan 2025 is het globale toekomstperspectief voor Wijthmen helder. Het Dorpsplan alleen is nog onvoldoende concreet om tot de daadwerkelijke ontwikkeling van Wijthmen te komen. Samenwerking tussen Wijthmen en de gemeente is de basis voor alle vervolgstappen.

Er zijn uitdagingen en kansen. De bestaande milieucirkels van agrariërs hebben impact op de mogelijke toevoeging van woningen. Datzelfde geldt voor bijvoorbeeld het geluid van de bestaande N35. De verlegging van de Kroesenallee heeft veel impact op de woningbouwmogelijkheden alsmede de herinrichting van het openbare gebied en het gewenste dorpshart. De omlegging is dus zowel een uitdaging als een kans. De exacte impact van al deze factoren werken we in het ruimtelijk raamwerk uit. Daarnaast bestaat een grote behoefte aan geschikte woningen voor bijvoorbeeld ouderen en starters, wat op dit moment ook doorstroombmogelijkheden binnen het dorp beperkt. Ten slotte zijn er financiële uitdagingen die invloed hebben op de herontwikkeling en de daarmee samenhangende kwaliteitsambitie. We gaan ervoor om samen met Wijthmen oplossingen te vinden voor deze (complexe) uitdagingen. We denken waar mogelijk in kansen, niet in belemmeringen.

Een belangrijk aandachtspunt bij deze verkenning is om niet alleen te kijken naar een optimaal (ruimtelijk, financieel en organisatorisch) eindbeeld. De ontwikkeling van Wijthmen zal verlopen in meerdere (lastig te voorspellen) fasen. Dat past ook bij het uitgangspunt van 'Dorps ontwikkelen' zoals vastgelegd in het Dorpsplan. Ook markt- en maatschappelijke ontwikkelingen zullen impact hebben op de (on)mogelijkheden. Een doorlopende dialoog met het dorp is noodzakelijk om doelen zowel op korte als lange(re) termijn te behalen. Flexibiliteit in zowel het raamwerk als de samenwerking is noodzakelijk.

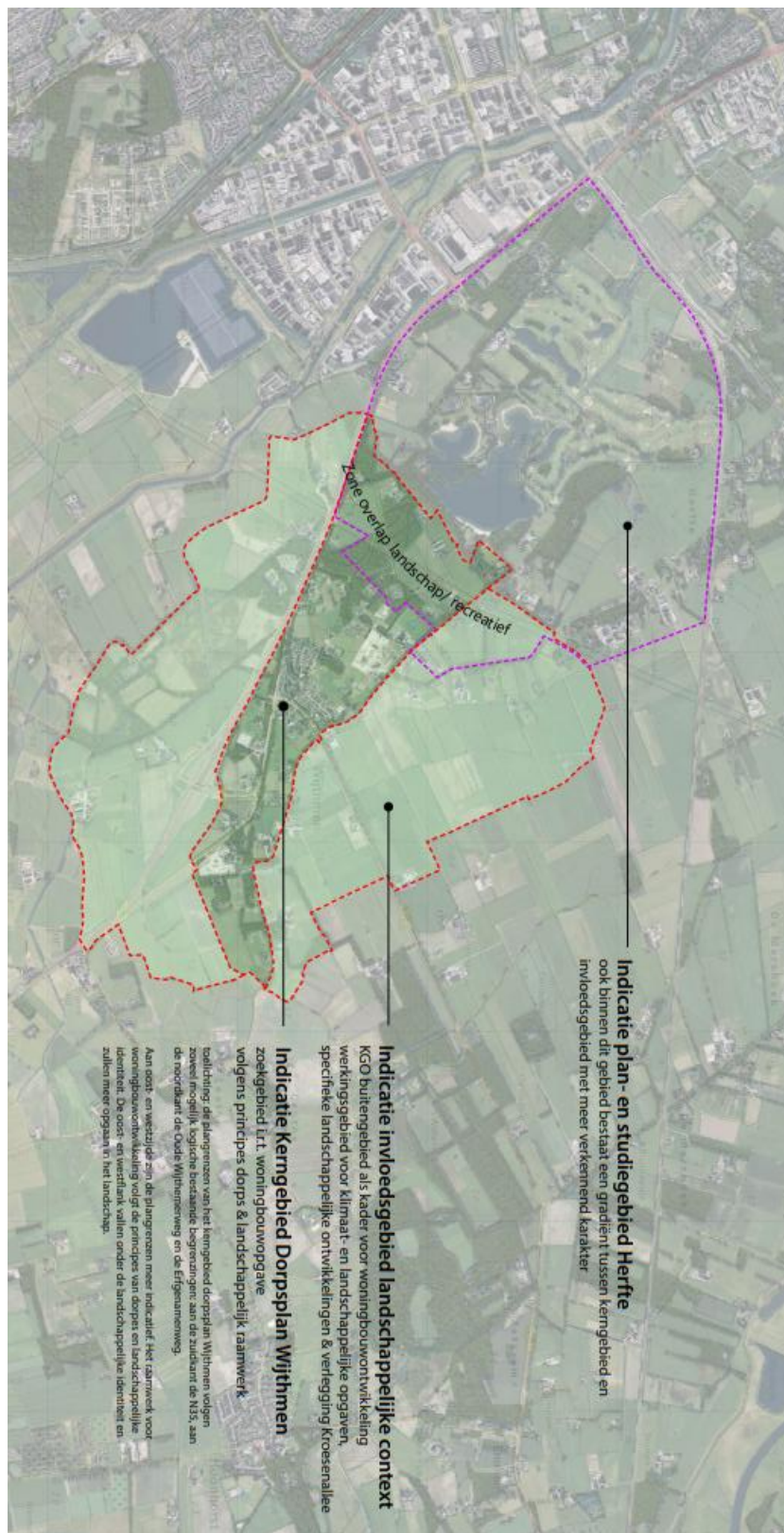
De totale opgave wordt als volgt omschreven: *'het doorlopen van een verkenning met als doel om te komen tot een concreet en flexibel ruimtelijk, financieel en organisatorisch raamwerk waarmee de (woningbouw)ontwikkelingen binnen Wijthmen vormgegeven kunnen worden, passend binnen het uitgangspunt van 'Dorps ontwikkelen'.*

We richten ons op het afgebakende gebied zoals weergegeven op afbeelding 1.4. We richten ons primair op Wijthmen en ontwikkelingen die bijdragen aan de overkoepelende doelstelling (paragraaf 2.1).

Deze verkenning richt zich niet op actualisatie van beleid om erfontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken. Besluitvorming hierover dient gemeentebreed plaats te vinden en in afstemming met o.a. de provincie Overijssel. Wél werken we als gemeente in het noordelijk (gelegen) buitengebied (gebiedsuitwerking Herfte) aan enkele grote ontwikkelingen met landschappelijke relatie. Binnen deze gebiedsuitwerking werken we aan de integrale, grotere context, mede de klimaat- en landschapsontwikkeling. Inhoudelijke afstemming met de gebiedsuitwerking Herfte is noodzakelijk.

3 december 2025

Startnotitie Uitwerking Woningbouw(ontwikkelingen)
Dorpsplan Wijthmen



Afbeelding 1.4 Afbakening van het plangebied 'Dorpsplan Wijthmen' (bron: gemeente Zwolle)

2.1

Doelstelling en resultaat

De doelstelling van deze uitwerking van de (woningbouw)ontwikkelingen in Wijthmen is zorgen voor een leefbare en toekomstbestendige dorpsgemeenschap met behoud van eigen, dorpse identiteit. De toevoeging van een specifiek aantal woningen is geen doel op zich, maar ondersteunend aan de overkoepelende doelstelling om Wijthmen vitaal en toekomstbestendig te houden.

Het ruimtelijke raamwerk geeft een helder perspectief voor de inwoners van Wijthmen, grondeigenaren en de gemeente Zwolle. Het ruimtelijk raamwerk wordt een gedragen resultaat uit inhoudelijk ontwerponderzoek, ruimtelijke afwegingen naar kwaliteit en samenhang met grotere opgaven. Het raamwerk wordt in samenspraak met Wijthmen opgesteld, we zien daarbij een belangrijke rol weggelegd voor Plaatselijk Belang Wijthmen. Onder regie van een begeleidingsteam (zie paragraaf 3.1) en doormiddel van bewonersparticipatie komen we tot een eindresultaat.

Het raamwerk geeft inzicht in en maakt onderscheid tussen: de bestaande situatie, (evt. transformatie van) grotere openbare ruimtes, mogelijke ontwikkellocaties incl. netto (toerekenbare) openbare ruimte en overig te vernieuwen gebied (openbaar groen, park, wegen, nutsvoorzieningen, landschapselementen, wandel- en fietsverbindingen). Het raamwerk gaat fungeren als kader en leidraad voor alle toekomstige (nieuwbouw)ontwikkelingen. Het raamwerk geeft kaders voor in ieder geval:

1. De begrenzing van hoofdstructuur versus ontwikkellocaties én de ruimtelijke karakteristiek: de typering van landschap en inrichting en de typologie van nieuwe woonlocaties (vanuit hun bijdrage aan dorp en landschap). De functie van de hoofdstructuur samen met de karakteristiek is om de beoogde dorpse en landschappelijke kwaliteit te allen tijde vast te leggen en te borgen.
2. Daarmee bakt het raamwerk de plekken af waar niet en wél gebouwd kan worden (ook in relatie tot bestaande agrarische functies).
3. Het raamwerk geeft stedenbouwkundige en landschappelijke kaders mee aan en binnen de ontwikkellocaties.
4. Zodoende borgt het raamwerk de ruimtevrage (en woningbouw overstijgende) functies zoals groen, recreatie, water, klimaat en natuur.
5. Het raamwerk bewaakt en borgt de programmatische woningbouwdoelen (kwalitatief en kwantitatief).
6. Het raamwerk bevat een financiële paragraaf voor de bestaande, noodzakelijke en toekomstige opgaven in Wijthmen.
7. Het raamwerk bevat een uitvoeringsagenda voor korte en lange(re) termijn:
 - a. Starten met enkele actuele en kansrijke initiatieven voor de meest urgente doelgroepen;
 - b. Starten planproces herinrichting oude N35 als aanjager voor dorpse ontwikkeling (afhankelijk van snelheid omlegging Kroesenallee en financiële dekking voor herinrichting).

Op basis van dit raamwerk kunnen initiatieven ingediend en integraal afgewogen worden. Het raamwerk wordt uiteindelijk vastgesteld door het college en de gemeenteraad van gemeente Zwolle.

Datum	3 december 2025
Titel	Startnotitie Uitwerking Woningbouw(ontwikkelingen) Dorpsplan Wijthmen

2.2 Kaders en beleid

Met de volgende beleidsstukken moet bij het opstellen van het raamwerk rekening gehouden worden:

Plankaders

- Het geldende Omgevingsplan van de gemeente Zwolle ([Omgevingsloket](#)).

Beleidskaders

- Dorpsplan Wijthmen 2025.
- Omgevingsvisie 'Ons Zwolle van Morgen 2030'.
- Het Ruimtelijke Toekomstperspectief (RTP) en de navolgende aanvulling op de Omgevingsvisie.
- Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Sectorale beleidskaders

- Ontwikkelstrategie wonen.
- Zwolse adaptiestrategie (2019).
- Mobiliteitsvisie (2020-2030) 'Mobiliteit brengt Zwolle verder'.
- Nota parkeren 2025 & Parkeerregeling 2024-heden.
- Energievisie.
- Hemelwaterverordening (2024).
- Groen- en recreatiebeleid (2025).
- Bomenverordening (2021).
- Monumenten- en archeologiebeleid.
- Landschapsontwikkelingsvisie Zwolle, Zwartewaterland en Kampen (2010).
- HANZA!.
- Horecavisie 2019-2023.

Overig stukken

- Gebiedsuitwerking Herfte (parallel project).
- Toeristisch perspectief Zwolle 2030.

2.3

Beleidskaders op hoofdlijnen

In deze paragraaf worden enkele van de belangrijkste beleidskaders en uitgangspunten toegelicht. De stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten zijn in hoofdstuk 1 al benoemd. Ook worden kansen benoemd. Het raamwerk dient minimaal aan te sluiten op de uitgangspunten zoals hier verwoord.

Woningbouwprogramma

Het toevoegen van het juiste woningbouwprogramma is essentieel voor de toekomst van Wijthmen. Belangrijk is dat we de woningbouwontwikkelingen in de eerste plaats voor (oud) Wijthmen(aren) zelf doen. Daarbij kijken we ook bewust naar locaties nabij de oorspronkelijke dorpskern, daar ligt de verbinding van vele Wijthmenaren. Dit blijkt ook uit een plan van de werkgroep 'wonen', welke gevormd is bij het opstellen van het actuele Dorpsplan. Herinrichting van de Kroesenallee tot dorpsstraat/dorpshart kan sterk bijdragen aan het woningbouwpotentieel.

Woningbouw is geen doel op zich, maar een middel voor de leefbaarheid van Wijthmen als geheel. Dat is niet alleen in het belang van Wijthmenaren, ook van inwoners van onder anderen Herfte en Zalné. Met de nieuwbouwontwikkeling 'Het Buyten' is een goede stap gezet, maar er is meer nodig om de voorzieningen in stand te houden. Extra woningbouw in Wijthmen is haalbaar gezien de grote belangstelling voor 'Het Buyten'. Wijthmen kent (naast de groene en landelijke omgeving) een gunstige ligging ten opzichte van Zwolle en belangrijke ontsluitingswegen. Het is daarmee ook een logische plek om passend en gefaseerd woningbouw toe te voegen in de segmenten en typologieën waar vraag naar is.

Daarbij hebben we specifiek aandacht voor de huisvesting van ouderen en mogelijkheden voor starters. Met het uitgangspunt 'Dorps ontwikkelen' voorzien we meerdere kleinere ontwikkelingen. Als gemeente houden we de regie en daarbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Dorps ontwikkelen vormt het uitgangspunt. De segmenten en woningbouwtypologieën worden bepaald passend bij de behoefte van Wijthmen. Indien nodig en goed onderbouwd zijn wij bereid het 30-40-30 beleid ten behoeve hiervan los te laten.
- We weten dat Wijthmen een hoog zelf organiserend vermogen heeft. Inwoners kunnen veel zelf (ver-)bouwen. We onderzoeken actief welke type ontwikkelingen (CPO, Casco etc.) passend zijn en op welke locatie(s).
- Om woningen betaalbaar te houden overwegen we om meer starterswoningen te bouwen, maar (planologische) ruimte te bieden om zelf uit te breiden in de toekomst naar gelang de gezinssituatie.
- Voor 10% van het aantal woningen zetten we, conform beleid, in op community wonen voor aandachtsgroepen. Initiatieven die bijdragen aan de reguliere verhuisketen tellen we mee bij de genoemde 100 – 150 ambitie. Initiatieven die hier niet direct aan bijdragen, worden qua programma individueel beoordeeld op passendheid in Wijthmen.

- Voornamelijk een grondgebonden programma, maar niet uitsluitend. Hierbij gaan we uit van levensloopbestendige woningen.
- Doorstroming binnen het dorp op gang helpen. Realiseren van ouderenwoningen (patio, hofjes etc.) is een belangrijke 1^{ste} stap.
- We blijven de actuele behoefte toetsen in samenspraak met het dorp.
- Ten slotte onderzoeken we de juridische noodzakelijk en mogelijkheden om (oud) Wijthmenaren via een huisvestingsverordening voorrang te geven. De haalbaarheid hiervan is op voorhand niet zeker.

Water en klimaat

Zwolle heeft als stad en gemeente in de IJssel-Vechtdelta een bijzondere positie. Door het complexe watersysteem en haar ligging tussen de IJssel, het Zwarte Water, de Vecht en de weteringen die dwars door de stad stromen is Zwolle kwetsbaar voor overstromingen. Het doel is om Zwolle vanaf 2050 klimaatbestendig te hebben ingericht en daarna ook veilig te houden voor overstromingen en 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 tegen het water te kunnen wonen, ondernemen en recreëren in Zwolle.

In de Omgevingsvisie en het Ruimtelijk Toekomstperspectief is het streefbeeld watersysteem weergegeven waarbij 'water en bodem sturend' het beleidsuitgangspunt is. De inrichting van het plangebied volgt het principe 'water en bodem sturend', wat betekent dat de natuurlijke eigenschappen van het gebied leidend zijn bij een ruimtelijke ontwikkeling. Dit zorgt voor een veilige en klimaatbestendige leefomgeving. Het buitengebied van Wijthmen heeft hierin een belangrijk rol als mogelijk waterbergingsgebied in geval van een overstroming vanuit het primaire (IJssel en Vecht)- en het regionaal watersysteem (De Sallandse Weteringen). Uitgangspunt voor de mogelijke waterberging is multifunctioneel landgebruik en bouwwerken die bij voorkeur gebouwd worden op de hoge zandgronden. Bij dat laatste valt te denken aan het combineren van de landbouw-, recreatie- en natuurfunctie met de waterafvoeropgave en water robuust bouwen. Integraal werken is van belang, waardoor hier kansen ontstaan voor dat multifunctionele waterlandschap.

In het raamwerk houden we rekening met klimaatopgaven en richten we de buitenruimte toekomstbestendig in. Dat geldt natuurlijk ook voor de herin te richten Kroesenallee. Bij concrete woningbouwontwikkelingen toetsen we aan hemelwaterverordening. Ook toetsen we aan de provinciale Omgevingsverordening. Wijthmen ligt binnen de kaartlaag 'overstroombaar gebied'. In het raamwerk wordt hier rekening mee gehouden in de vorm van een overstromingsrisicoparagraaf.

Huishoudelijk afvalwater

Het rioolgemeente Wijthmen zit aan de maximale afvoercapaciteit. Het huishoudelijk afvalwater van Wijthmen wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering in Dalfsen. Dit vraagt om nader onderzoek en overleg met het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Datum

3 december 2025

Titel

Startnotitie Uitwerking Woningbouw(ontwikkelingen)
Dorpsplan Wijthmen

Milieukundige inpassing

Onderzoek naar een goede milieukundige inpassing is voorwaardelijk voor woningbouw. Bij uitwerking van het raamwerk houden we rekening met bestaande milieubelastende functies. Dit zijn bijvoorbeeld de N35 en Kroesenallee (o.a. geluid) en agrarische bedrijven (o.a. geur).

Met de beoogde omlegging van de Kroesenallee verbetert het woon- en leefklimaat voor de kern Wijthmen en ontstaan kansen voor woningbouw. Het duurt echter nog wel enkele jaren voordat de omlegging daadwerkelijk gerealiseerd is. We gaan momenteel uit van ca. 2030, maar dit betreft een grove inschatting.

In het Dorpsplan is de zuidflank als meest kansrijke ontwikkellocatie aangewezen op korte termijn. Geluidonderzoek zal het moeten bevestigen, maar geluidsmaatregelen langs de N35 lijken voorwaardelijk voor de milieukundige inpassing. Dit onderzoeken we.

Bij het opstellen van het raamwerk gaan we ook in gesprek met agrariërs. We actualiseren de bestaande geurkaart om de impact helder te krijgen. Specifiek de impact van Veeverzamelplaats Salland op de ontwikkel (on)mogelijkheden van Wijthmen is groot. We respecteren de bestaande rechten, maar werken in gezamenlijk dialoog de milieukundige impact en kansen uit. Eén van de opties is dat we beoordelen of een hogere geurbelasting (binnen de grenzen van de wetgeving en vergelijkbaar met 'Het Buyten') acceptabel is, zodat we potentiële woningbouwlocaties vrijspelen.

Provinciaal beleid

De provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn kaderstellend voor ontwikkelingen binnen Zwolle, en dus ook Wijthmen. Het toevoegen van woningen zal moeten passen binnen het provinciaal beleid, hoofdzakelijk de woningbouwafspraken 'Woonagenda West Overijssel' en de landschappelijke en ruimtelijke inpassing. Overige kaders worden in het ruimtelijk raamwerk ook benoemd en onderbouwd.

Voor ontwikkelingen van woningen in de 'Groene Omgeving' geldt de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Concreet betekent dit dat ontwikkeling van bijvoorbeeld woningen alleen is toegestaan als daar compensatie tegenover staat in de vorm van bijvoorbeeld extra groen, toevoeging van landschapselementen en/of recreatieroutes. Dit beleid is echter alleen van toepassing in de 'Groene Omgeving'. In de omgevingsverordening is de volgende definitie gegeven: *'dat deel van de fysieke leefomgeving waarvan de gronden niet vallen binnen bestaand bebouwd gebied'*.

De provincie Overijssel heeft aangegeven dat de gronden tussen de oude kern Wijthmen en 'Het Buyten' aansluitend zijn aan bestaand bebouwd gebied en daarmee buiten de werking van het KGO beleid vallen. Uitbreiding van Wijthmen kan vinden volgens het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, passend binnen de Woonagenda West Overijssel. Het is aan de gemeente om dit (zowel) in het ruimtelijk raamwerk (als ook in navolgende ruimtelijke besluiten) uit te werken.

Datum	3 december 2025
Titel	Startnotitie Uitwerking Woningbouw(ontwikkelingen) Dorpsplan Wijthmen

Ten slotte kent de provincie enkele subsidiemogelijkheden welke mogelijk interessant zijn voor de ontwikkeling van Wijthmen. Dit zijn o.a. leefbaar platteland, langer zelfstandig wonen, Natuur voor Elkaar en de Bouwbrigade. Als onderdeel van de financiële paragraaf in het ruimtelijk raamwerk zoeken we naar subsidie- en financieringsmogelijkheden voor de ontwikkelingen in Wijthmen.

2.4 Wenselijkheid

Voor zowel de inwoners van Wijthmen als het bestuur van de gemeente Zwolle is het vitaal en toekomstbestendig zijn van Wijthmen van groot belang. De vaststelling van het actuele Dorpsplan in februari 2025 is hiervan het bewijs. Het beoogde ruimtelijke raamwerk biedt de gewenste concrete kaders voor de ontwikkeling van Wijthmen. Het geeft duidelijkheid voor de inwoners van het dorp, grondeigenaren, agrariërs, ondernemers en de gemeente Zwolle.

2.5 Complexiteit

Het komen tot een gedragen ruimtelijk raamwerk voor Wijthmen betreft een complex proces. De volgende factoren zorgen voor complexiteit:

1. Versnipperd grondeigendom & afhankelijkheid van bereidheid grondeigenaren.
2. Veel verschillende belangen en belanghebbenden.
3. Milieukundige impact van de N35 en bestaande agrarische bedrijven op ontwikkel (on)mogelijkheden woningen.
4. Conflicterende uitgangspunten (bijv. bodem- en watersturend ontwikkelen ten opzichte van landschappelijke wensen).
5. Financiële haalbaarheid in relatie tot kwaliteitsambities en gewenste woningbouwprogramma.
6. Financiële samenhang woningbouwontwikkelingen enerzijds en kosten onderhoud/aanleg openbaar gebied anderzijds.
7. Fasering en onvoorspelbaarheid van ontwikkelingen maken het lastig om een concreet eindbeeld van Wijthmen te schetsen.

3 Planproces

3.1 Organisatie

De aanleiding voor deze opdracht komt voort uit het vastgestelde Dorpsplan Wijthmen in februari 2025. Bij het opstellen van het Dorpsplan heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden. Ook zijn bewonerswerkgroepen (voor 'voorzieningen', 'wonen', 'wonen met zorg', 'agrarisch' en 'duurzaamheid') gevormd met in elke groep een afvaardiging vanuit Plaatselijke Belang Wijthmen.

De WOM als entiteit heeft geen actieve rol gehad bij het opstellen van het Dorpsplan, maar partijen in de WOM wel (m.u.v. CPO Desk). De rol van de WOM is wel ter sprake gekomen, maar zonder duidelijk antwoord. Dit is één van de redenen geweest om bij de uitwerking van het Dorpsplan de WOM beknopt te evalueren. In hoofdstuk 1 is dit toegelicht.

Datum

3 december 2025

Titel

Startnotitie Uitwerking Woningbouw(ontwikkelingen)
Dorpsplan Wijthmen

We vinden het belangrijk om Plaatselijk Belang Wijthmen wederom een centrale positie te geven. Zij zijn vertegenwoordigd geweest in de verschillende werkgroepen en geven een goed beeld van de wensen en ideeën van Wijthmen. Overige partijen zijn bijvoorbeeld het waterschap Drenst Overijsselse Delta en de provincie Overijssel. Voorgesteld wordt om te werken met een stuurgroep welke tevens de rol heeft als inhoudelijk begeleidingsteam. We sluiten aan bij de aanpak van de gebiedsuitwerking Herfte. Stuurgroep/begeleidingsteam ruimtelijk raamwerk:

- Gemeente Zwolle – Projectmanager en (wisselende) adviseurs
- Plaatselijk Belang Wijthmen – Voorzitter en (wisselende) leden
- Provincie Overijssel – Coördinator ruimtelijke planvorming en (wisselende) adviseurs.
- Waterschap Drents Overijsselse Delta – Coördinator en (wisselende) adviseurs.

De gemeente is verantwoordelijk om inhoudelijk input op te halen bij overige belanghebbenden. In **bijlage 1** wordt toegelicht op welke wijze we de participatie verder vormgeven en de inwoners van Wijthmen zo breed mogelijk betrekken.

3.2

Communicatie en participatie

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

Een volledig plan van aanpak voor de participatie is toegevoegd als **bijlage 1** bij deze startnotitie. In dit plan van aanpak is ingegaan op o.a.:

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.

Ten slotte is afgesproken dat PB Wijthmen op de hoogte wordt gehouden van alle lopende en nieuwe initiatieven.

Datum	3 december 2025
Titel	Startnotitie Uitwerking Woningbouw(ontwikkelingen) Dorpsplan Wijthmen

Zoals gesteld hechten we waarde aan de rol van Plaatselijk Belang Wijthmen bij de uitwerking van het Dorpsplan. Deze startnotitie is in concept gedeeld en er hebben gesprekken over plaatsgevonden. De definitieve versie van de startnotitie is akkoord bevonden door Plaatselijk Belang Wijthmen.

3.3 Uitvoerbaarheid en ontwikkelstrategie

Naast de (beleids-)aspecten is het van belang om bij het opstellen van het ruimtelijk raamwerk ook een beoordeling te geven van de haalbaarheid, zowel financieel als juridisch (planologisch). Het inschatten van kosten en opbrengsten hangt nauw samen met de inhoudelijke uitwerking, de rol van betrokken partijen en de verantwoordelijkheid die elke partij daarin kan en wil nemen.

Vanwege de financiële belangen en investeringen van partijen, inclusief de gemeente, is het noodzakelijk dat de financiële kaders leidend zijn bij de te maken keuzes. In het college- en raadsbesluit behorend bij deze startnotitie zijn de financiën en de voorgestelde ontwikkelstrategie van de gemeente nader toegelicht. Onderdeel van het ruimtelijk raamwerk wordt een concrete uitvoeringsparagraaf, zodat er inzicht ontstaat in de haalbaarheid en mogelijke risico's, zowel op korte als lange termijn. In deze uitvoeringsparagraaf wordt beschreven wie verantwoordelijk is voor welk (deel-)initiatief, hoe het gemeentelijk grondbeleid wordt toegepast en welke kosten worden verhaald op particuliere initiatieven.

Ontwikkelstrategie gemeente Zwolle

In het actuele Dorpsplan is de ambitie uitgesproken om tussen de 100 en 150 extra woningen te bouwen in Wijthmen. We zien dat woningbouwontwikkelingen financieel onder druk staan door onder andere grondverwervingskosten, beleid op betaalbaar wonen, hoge bouwkosten, wet- en regelgeving en ambities op het gebied van klimaat en duurzaamheid. Ook hebben grondeigendomsposities en milieukundige uitdagingen (geluid, geur) impact op de (on)mogelijkheden in Wijthmen. In deze fase van de planvorming is het nog niet mogelijk om een kostenraming op te stellen voor de woningbouwontwikkelingen; daarvoor zijn eerst onderzoeken nodig en moet het gesprek met Wijthmen worden gevoerd.

Het hoofddoel voor alle ruimtelijke en financiële investeringen in Wijthmen is het realiseren van een leefbare en toekomstbestendige dorpsgemeenschap met behoud van de eigen, dorpse identiteit. Het raamwerk moet het kader creëren om tot deze ontwikkelingen te komen, waarbij de gemeente op hoofdlijnen stuurt en onnodige blokkades voorkomt. Handvatten hiervoor kunnen bijvoorbeeld zijn:

1. Particuliere en marktinitiatieven actief stimuleren en ondersteunen.
2. Als onderdeel van het ruimtelijk raamwerk één handboek 'Ontwikkelprincipes dorps ontwikkelen' opstellen als generiek document voor alle woningbouwontwikkelingen.
3. Waar mogelijk de 'dossierlast' voor initiatiefnemers beperken om plankosten te minimaliseren.

Datum

3 december 2025

Titel

Startnotitie Uitwerking Woningbouw(ontwikkelingen)
Dorpsplan Wijthmen

De gemeente heeft weinig grondbezit in Wijthmen, met uitzondering van de openbare ruimte en enkele losse gronden verspreid door het dorp. Door de grote financiële opgave van de gemeente voor infrastructurele aanpassingen en de openbare ruimte zal kritisch gekeken moeten worden naar de mogelijkheden. Niet alle ambities en wensen zullen mogelijk zijn; daar moeten we helder en duidelijk over communiceren. In het college- en raadsbesluit behorend bij deze startnotitie zijn de financiën en de voorgestelde ontwikkelstrategie nader toegelicht. Samengevat wordt de volgende ontwikkelstrategie gehanteerd:

Fase 1 (tot circa 2030, conform Dorpsplan Wijthmen):

- Opstellen ruimtelijk raamwerk en faciliteren van particuliere initiatieven, in afstemming met Wijthmen, waarbij de gemeente monitort en aanstuurt.
- Omlegging Kroesenallee realiseren.
- Planvorming herinrichting voormalige hoofdwegen opstarten en zoeken naar (interne/externe) financiële mogelijkheden.

Fase 2 (na 2030):

- Fysieke werkzaamheden voor herinrichting van de openbare ruimte opstarten.
- Evalueren en actuele woningbouwbehoefte in Wijthmen in kaart brengen.
- Onderzoeken van mogelijke woningbouw op gemeentegronden in en rondom de nieuw aan te leggen openbare ruimte.
- Faciliteren van particuliere initiatieven in en rondom de nieuwe dorpskern (en daarbuiten).

In het raamwerk wordt deze fasering en ontwikkelstrategie nader uitgewerkt en financieel in tijd geplaatst. Op basis hiervan wordt de uitvoeringsagenda definitief.

Datum

3 december 2025

Titel

Startnotitie Uitwerking Woningbouw(ontwikkelingen)

Dorpsplan Wijthmen

3.4

Planning

De planning ziet er in hoofdlijnen als volgt uit.

Fase*	Wat doen?	Door wie / met wie	Planning	Status
Initiatief				
A.	Vaststelling startnotitie college B&W	Projectgroep gemeente Zwolle	Q4 2025	
B.	Vaststelling startnotitie gemeenteraad Zwolle	Projectmanager & gemeenteraad	Q1 2026	
C.	Participatie en gesprekken bewonerswerkgroepen	Gemeente Zwolle en stuurgroep	Q4 2025 t/m Q4 2026	
D.	Opstellen ruimtelijk raamwerk	Projectgroep gemeente Zwolle en stuurgroep	Q4 2025 t/m Q4 2026	
E.	Bestuurlijke besluitvorming	College B&W en gemeenteraad	Q4 2026	

**Een concrete planning voor omlegging van de Kroesenallee is nog niet definitief. Deze zal naar verwachting in Q1 van 2026 gecommuniceerd en besproken worden met de directe omwonenden en de rest van Wijthmen.*